

AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

NEGOCIADO DE URBANISMO

DISCIPLINA URBANÍSTICA

Orden de ejecución (Resolución de Concejalía Inicio Procedimiento)
Procedimiento: Orden de Ejecución de Obras de Conservación y Mejora
Expediente número: 11543/2018

DON JAVIER CHACÓN DEL PUERTO, Abogado de la Agrupación de Comunidades de la Urbanización Alcazaba Beach, según acredito con copia del poder que acompaño, vecino de Estepona y con domicilio a efecto de notificaciones en calle Alcalá Galiano, número 18, comparezco y como mejor en Derecho proceda DIGO:

Que habiendo sido emplazado por diez días para formular alegaciones a la resolución de fecha 5 de noviembre de 2.020 por la que se requiere al Administrador de la Agrupación de Comunidades Don David Chacón del Puerto para que las comunidades afectadas procedan a eliminar las instalaciones salva-escaleras 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 2.17, instalando ascensores, habiendo recibido quien suscribe en las dependencias de Disciplina Urbanística con fecha 1 de diciembre de 2.020 copia del expediente número 11543/2018 y considerando que dicha resolución es contraria a derecho, interesamos el archivo de la misma en base a las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA. – BREVE ANÁLISIS DE LA DENUNCIA PRESENTADA

El procedimiento administrativo se incoa a raíz de la denuncia presentada con fecha 3 de mayo de 2.018 por una propietaria de la Urbanización Alcazaba Beach ante el riesgo que a su juicio supone la evacuación urgente del edificio cuando se está haciendo uso de los salva-escaleras situados en los bloques 5, 15, 32, 40, 41, 44 y 49.

La denuncia se acompaña de un informe de D. José Manuel Borrego del Valle, Jefe del Servicio de Prevención de Incendios, de fecha 26 de agosto de 2.011 en el que se considera que durante el uso del salva-escaleras, la escalera de evacuación descendente queda bloqueada, al no dejarse en la escalera un metro de paso libre, haciendo referencia al normativa CTE DB S1 que establece que los recorridos de evacuación del edificio no son válidos si existe algún elemento que dificulte el paso a través de los mismos.

Asimismo, se acompaña un informe fechado el 24 de enero de 2.017, dirigido al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Estepona y suscrito por el ingeniero industrial, Don Francisco José Cordon Castillo, en el que afirma que los salva-escaleras incumplen la normativa de accesibilidad y la normativa contraincendios al impedir durante su uso la correcta evacuación del edificio.

La denunciante refiere por último un único incidente acaecido con fecha 28 de agosto de 2.016 cuando el salva-escaleras se quedó parado con una propietaria que hacía uso del mismo, se solicitó auxilio al cuerpo de bomberos quienes se personaron en el edificio y tras pulsar el botón de desbloqueo del salva-escalera pudo abandonar el mismo. La propia denuncia recoge como documental un informe emitido por el Sr. Borrego del Valle quien informa que una persona quedó bloqueada mientras hacía uso del salva-escaleras y que los efectivos de bomberos procedieron a desbloquear el salva-escaleras de forma inmediata mediante pulsador instalado en el salva-escaleras para este fin, sin necesidad de utilizar herramientas del servicio de bomberos.

SEGUNDA. – EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO INSTADO POR LA HOY DENUNCIADA CON ANTERIORIDAD AL PRESENTE.

Estos mismos hechos fueron objeto de un anterior expediente administrativo que se incoó como consecuencia de comunicación realizada por el Sr. Borrego del Valle de fecha 26 de agosto de 2.011, en concreto el expediente administrativo sancionador 210/2011, y en la que venía a afirmar que la instalación de plataformas elevadoras para personas con movilidad reducida en los bloques 15, 32 y 49 suponían un grave riesgo en caso de incendio al poder estar bloqueada la salida de acceso del edificio durante su uso o el tiempo comprendido entre una avería y su reparación.

El Sr. Borrego del Valle emitió un informe con fecha 20 de junio de 2.012 que en su apartado conclusiones venía a mantener:

1º.- La instalación de salva-escaleras están previstos en la norma de accesibilidad y se regula por lo indicado en la UNE-EN 81-40.

2º.- La seguridad de la instalación se debe acreditar mediante certificado emitido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. Este certificado debe garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas en la UNE-EN 81-40. La comunidad de propietarios deberá aportar esta documentación en un plazo no superior a un mes.

3º.- La seguridad de la utilización de los salva-escaleras lo debe garantizar la comunidad, en un plazo no superior a un mes, acreditando los siguientes extremos:

Que la Comunidad dispone de un servicio de vigilancia o mantenimiento, 24 horas al día durante los 365 días al año, que pueda asegurar la evacuación en caso de emergencia. Se debe acreditar que se dispone de un sistema fiable de comunicación con este servicio en caso de avería (en caso contrario se debe instalar una alarma, tal como se recomienda en el Anexo C punto C-5 de la UNE EN 81-40:2008.

Que el personal de vigilancia o mantenimiento de la Comunidad, así como los usuarios de los salva-escaleras disponen de la formación adecuada para utilizar y maniobrar esta instalación en caso de avería. (Cuando se inspeccionó este equipo por el que suscribe, el personal de mantenimiento no contaba con esta formación).

La Comunidad debe acreditar que dispone de los controles adecuados para evitar el uso de los salva-escaleras por personal no autorizado. Se debe disponer de instrucciones claras para su uso en lugar visible.

El Ayuntamiento de Estepona reclamó a la Comunidad con fecha 13 de agosto de 2.012 para que acreditase que los salva-escaleras cumplieran con la normativa UNE -EN 81-40, que la Comunidad disponía de un servicio de vigilancia o mantenimiento 24 horas al día durante los 365 días al año que pueda asegurar la evacuación en caso de emergencia, que el personal de vigilancia o mantenimiento de la Comunidad así como los usuarios disponen de la formación adecuada para utilizar y maniobrar esta instalación en caso de avería y que la Comunidad dispone de los controles adecuados para evitar el uso de los salva-escaleras por personal no autorizado.

La Comunidad presentó sendos escritos:

1º.- Con fecha 14 de septiembre de 2.012 la documentación que acreditaba que los salva-escaleras cumplieran con la norma UNE-EN 81-40

2º.- Con fecha 18 de octubre de 2.013 el certificado del ingeniero técnico industrial, D. RAFAEL MARTOS CABEZA que la instalación de plataformas elevadoras inclinadas para acceso de minusválidos a edificio, situados en los BLOQUES 15, 32 y 49 cumplieran la norma UNE 81-40, el informe de la empresa PROSEGUR que certificaba que el personal de la citada empresa estaba debidamente preparado para acudir de inmediato en caso de cualquier alarma en los salva-escaleras para el salvamento de personas que lo precisasen, la retirada del elemento elevador, para dejar expedita la escalera y adoptar las medidas necesarias para resolver sin daños físicos el problema, todo ello 24 horas al día durante todo el año.

Como consecuencia de los anteriores el Sr. Borrego del Valle emitido informe con fecha 4 de abril de 2.014 en el que se decía textualmente: ***“Que se han aportado por la Comunidad los documentos solicitados en mi informe anterior de fecha 22 de octubre de 2.012, por lo que entiendo que se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salva-escaleras”***.

TERCERA. – CON CARÁCTER PREVIO

Esta parte da por reproducidas las alegaciones ya realizadas por la Agrupación de Comunidades en escrito de fecha 1 de febrero de 2.019 y que por economía procesal resumimos a continuación:

- La falta de legitimación pasiva de la Agrupación. La Agrupación de Comunidades no tiene asignado en los Estatutos de su Constitución el interior de los bloques que se encuentran en cada una de las cinco Fases que conforman la Urbanización Alcazaba Beach, por lo que en ningún caso le sería imputable las obras que se reclaman.

A mayor abundamiento habría que resaltar como las propias notas simples aportadas por los denunciante reflejan un coeficiente de participación en su bloque y otro en el conjunto de la urbanización. De tratarse de una sólo comunidad, no sería necesario hacer esa doble imputación de participación en gastos comunes.

Los denunciante sólo han aportado una parte del acta de la Asamblea General, la de fecha 09/08/2017, y para referirse a un “*informe jurídico*” de la Srta. Irache, y que ha sido desvirtuado por el que efectivamente emitió dicha Srta. en fecha 07/09/2010, que ya fue referido en nuestro anterior escrito de alegaciones.

Por todo ello, y como complemento a las alegaciones ya vertidas por esta parte, el presente expediente debe ser anulado por dirigirse nuevamente contra quien no resulta obligado a la orden de ejecución, sino contra la Comunidad de Propietarios de la Fase I, II y III, que es donde se ubican los salvaescaleras cuestionados por esa Administración.

- La improcedencia de reclamar la eliminación de los salva-escaleras que garantizan el acceso a sus viviendas a personas que lo precisan para instalar otro mecanismo de acceso a personas con minusvalía, sin concretar que sea adecuada y proporcional al fin que se persigue.

- La contradicción y arbitrariedad que supone que la propia Administración Municipal haya validado el uso de los salva-escaleras en procedimiento disciplinario previo al presente, recordemos expediente administrativo sancionador 210/2011, y que se incoe un nuevo expediente citando la misma normativa que previamente se argumentaba como justificación del archivo.

- La suspensión del acto administrativo por los perjuicios que supondría tanto para los ejecutantes como para los ejecutados.

CUARTA. - INSTRUCCIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

El Jefe del Servicio de Protección Civil, Don Xavier Witmeur, emitió informe con fecha 19 de octubre de 2.018 en el que concluía que las plataformas elevadoras o salva-escaleras instaladas en los bloques 5, 15, 32, 40, 41, 44 y 49 incumplían con la normativa de aplicación vigente, requiriendo a las comunidades afectadas para que eliminasen las instalaciones e instalasen ascensores. Posteriormente se dictó un segundo informe con fecha 10 de enero de 2.019 por D. Sergio Luis Fernández González, asesor jurídico del Ayuntamiento, que reclamaría el inicio de procedimiento para la imposición de orden ejecución de los trabajos expresados en el informe técnico. Ambos informes

motivaron la orden de ejecución dictada por Doña Ana Velasco Garrido, Concejala de urbanismo del Ayuntamiento de Estepona.

La Comunidad presentó escrito con fecha 1 de febrero de 2.019, ya analizado en nuestra alegación CUARTA que damos por reproducida en este acto.

El Jefe del Servicio de Protección Civil, Don Xavier Witmeur, emitió un segundo informe con fecha 2 de septiembre de 2.019 en el que aceptó la falta de legitimación de la Agrupación de Comunidades, que la instalación de ascensores era una solución que se proponía, aunque podría haber otras como las plataformas elevadoras verticales y que quedaban en la esfera de la voluntad privada de las comunidades, y por último que la instalación de los salva-escaleras no contaban con licencia municipal por lo que no eran susceptibles de legalización.

El Asesor Jurídico del Ayuntamiento, Don Sergio Luis Fernández González, emitió un segundo informe con fecha 4 de septiembre de 2.019 acogiendo las tesis del Jefe del Servicio de Protección Civil.

Ambos informes nuevamente motivaron la orden de ejecución dictada por Doña Ana Velasco Garrido, Concejala de Urbanismo, de fecha 25 de junio de 2.019 que acogía el contenido de los anteriores, incluso a la posibilidad de que fueran las fases I, II y III las que decidieran otras alternativas como las plataformas elevadoras verticales, pero que sorprendentemente no modificaba la obligación de instalación de ascensores.

Con fecha 30 de diciembre de 2.019 se presentó nuevo escrito por el que se solicitaba que fuese declarada responsable de la eliminación de los salva-escaleras y la instalación de los ascensores la Agrupación de Comunidades, que fue estimado dictándose DECRETO de fecha 5 de noviembre de 2.020 emplazándose nuevamente a la Agrupación de Comunidades a formular alegaciones y aportar la documentación que estimase conveniente respecto a la eliminación de las plataformas y salva-escaleras y en un plazo no superior a dos meses realizar los ajustes razonables de exigibilidad instalando ascensores.

QUINTA. - CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

La Agrupación de Comunidades Alcazaba Beach encargó al Arquitecto Técnico DON VICTORIANO GIL QUIRÓS que redactase un informe técnico sobre el cumplimiento de requisitos de accesibilidad en la urbanización Alcazaba Beach, Edificio 44, que es aplicable a la totalidad de los salva-escaleras existentes en los distintos bloques de las Fases I, II y III de la urbanización Alcazaba Beach.

El citado técnico tras un estudio del bloque 44 determina que el uso de la plataforma salva-escaleras está admitido según la normativa de aplicación y que, por el contrario, la instalación de ascensores en los citados bloques es técnicamente inviable debido a la no existencia de superficie en zonas comunes como para permitir abarcar el ascensor y dejar un acceso adaptado al mismo con espacio suficiente para el giro de la persona usuaria de la silla de ruedas, es inviable desde el punto de vista urbanístico e implicaría un elevado coste para los pocos propietarios que componen cada edificio.

En el citado informe se concluye lo siguiente:

“En conclusión, se considera que, ante la no viabilidad de instalación de ascensor como medida de accesibilidad principal, se interpreta que la instalación de la plataforma salva-escaleras es susceptible de utilización como mínima medida alternativa que facilita el acceso y utilización a las plantas superiores del inmueble, dada la interpretación al cumplimiento de la mayoría de los requisitos dispuestos en las normativas de aplicación.

Según todo ello, consideramos que, aunque la anchura libre en su posición de uso, es menor de 60 cm y se use para acceder a dos plantas del edificio, esta solución es aceptable dada la antigüedad del mismo y que es utilizada por un número reducido de personas (en la actualidad solo una persona en el bloque), teniendo en cuenta además que los inmuebles ubicados en esta urbanización en su 90% son destinados a segundas residencias de sus propietarios, lo que reduce considerablemente el tránsito de personas por la escalera en la mayoría del año.

Por último, cabe hacer hincapié en que queda prohibido el uso de esta plataforma en caso de emergencia, evitando así problemas de seguridad y evacuación en caso de emergencia.”

Se adjunta como DOCUMENTO NÚMERO UNO copia del informe realizado por el Arquitecto Técnico Don Victoriano Gil Quirós a instancia de mí mandante, si bien por error el técnico ha señalado al comienzo de su informe que la entidad que le encargó el informe fue la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y no la Agrupación de Comunidades Alcazaba Beach.

SEXTA. - RESOLUCIÓN DICTADA POR EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ESTEPOÑA RELATIVA A LA ELIMINACIÓN DE SALVA-ESCALERAS Y LA INSTALACIÓN DE ASCENORES.

En el párrafo tercero de nuestra alegación PRIMERA nos hacíamos eco de un informe pericial que se presentó en un procedimiento judicial que se seguía en el Juzgado de 1ª Instancia número UNO de Estepona, Procedimiento Ordinario 898/2017, que justificaría que los salva-escaleras instalados por la Comunidad no cumplirían con la normativa de accesibilidad proponiendo en su lugar la instalación de ascensores.

El procedimiento judicial se inició a instancia de DON PHILLIPE NOEL VIEL y DOÑA ODILE MARIE THERESE STACKLER contra la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach interesando la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta celebrada con fecha 9 de agosto de 2.017 y la condena a la Comunidad para que instalase un ascensor que permitiese tener accesibilidad universal desde la planta baja y hasta la vivienda de los demandantes.

En la vista oral del Juicio participación entre otros:

- Don José Manuel Borrego Valle, Jefe del Servicio de Prevención de Incendios.
- Don Francisco José Cerdón Castillo, redactor del informe pericial que se aportaba por la denunciante
- Doña Carlota Escribano Nicolás, vecina de la urbanización Alcazaba Beach.

- Don José Luis Alonso de Diego, perito judicial.

La demanda fue repartida al Juzgado número 1 de Estepona como Procedimiento Ordinario 898/2017 y tras los trámites procesales oportunos se dictó Sentencia con fecha 30 de junio de 2.020 algunos de cuyos párrafos pasamos seguidamente a transcribir:

FUNDAMENTO DE DERECHO TERCERO

“Don José Luis Alonso de Diego, tras ratificarse en su informe de fecha 24-11-14 manifestó que concluyó que las plataformas son suficientes para salvar las barreras arquitectónicas y cumple la normativa aplicable.

La normativa ha cambiado existe un código técnico, documentos básicos, uno de ellos, seguridad de uso, que en 2.010 es modificado (suac) la UE habla de la accesibilidad a las edificaciones, a partir de este derecho se hacen modificaciones en criterios y comentarios, los salva-escaleras al abrirse entorpecen el espacio y si hay un incendio no se pueden utilizar, la normativa lo dice, se puede utilizar para evacuar el edificio si la circulación del edificio es inferior a 8 viviendas, en este caso cada salva-escaleras da acceso a 4 viviendas. La normativa exige ascensor para 3 plantas, hay flexibilidad en la normativa, salva-escaleras para salvar barreras para personas mayores y discapacitadas. No existe en la urbanización barreras arquitectónicas que le impidan acceder a la vivienda al actor. NO es obligatorio el ascensor.”

A preguntas de la parte actora, la normativa dice que estos dispositivos son apropiados para salvar niveles menores de una planta, pero también está de acuerdo con la no obligatoriedad de no instalar ascensores. Se debe dejar al menos 60 cms. cuando el dispositivo esté desplegado, salvo...que el edificio sea inferior a 8 viviendas. Hay posibilidad de recorrido alternativo, no existe, pero no es necesario. Hay dos plantas con 32 peldaños.

FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO

“Don Jose Manuel Borrego Valle, bombero que intervino en el único incidente de la silla salva-escalera manifestó que tuvieron que desbloquear el salva-escaleras porque el personal no sabía utilizarla. Manifestó que el riesgo de evacuación cuando la silla esté plegada se puede salvar si hay gente experimentada en caso de incidencia, son incidencias subsanables. Su intervención fue pulsar un botón instalado para desbloquear. No tiene constancia de ninguna incidencia más. En ningún incendio está permitido utilizar salva-escalera o ascensor”.

...

Siendo el hecho controvertido, si procede la sustitución de la silla salva escalera por el ascensor, por ser la instalación contraria a lo dispuesto en el artículo 10.1 b) de la ley de propiedad horizontal, y consiguiente nulidad de los puntos 9 y 9.4 de la junta de agosto 2017 por ser contrarios a la ley, debe analizarse si se infringe el artículo 10.1.b) de la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, es decir, si existe barrera arquitectónica no salvada. Todos los testigos y peritos han manifestado que no se le impediría acceder al usuario a su vivienda, el demandante puede autónomamente acceder a su vivienda, independientemente de los tiempos empleados para el acceso a

su vivienda, y las complicaciones que puedan surgir, complicaciones subsanables como ha quedado acreditado, pues la única incidencia podría haberse salvado accionando un botón.

Por tanto, la silla salva escalera constituye un mecanismo que salva la barrera arquitectónica, eliminándose los escalones existentes, que han sido sustituidos por una rampa.

En definitiva, se entiende que los dispositivos salvaescaleras, totalmente homologados y fabricados precisamente para tal fin, eliminan las barreras arquitectónicas, y son un medio adecuado para garantizar la accesibilidad, cumpliendo así con la finalidad del art. 10 de la LPH, tal y como se afirma jurisprudencialmente. Al respecto se destaca la STS nº 2020/2014, de 23 de abril según la cual ““En efecto, como ha declarado esta Sala en su sentencia de 10 de febrero de 2014

, (núm. 38/2014 (RJ 2014, 1322)), el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez; pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble.

La aplicación analógica de esta doctrina jurisprudencial no ofrece duda, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003 (RCL 2003, 2818) , cuando la nueva instalación, y con ella la mejora del inmueble, tiene por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad. En el presente caso, la Comunidad de Propietarios adoptó el acuerdo de instalar la plataforma elevadora con tal fin y de imputar sus gastos a todos los propietarios, tanto de viviendas como de locales, de conformidad con las previsiones legales modificando incluso los estatutos de la comunidad, de forma que no cabe estimar la pretensión de la parte demandante respecto a la nulidad del acuerdo adoptado. Extremo que no puede escindirse, pues declarada la validez del mismo procede inevitablemente su aplicación o ejecución respecto del reparto proporcional del coste económico derivado.”

Por otro lado el artículo. 123 del Decreto nº 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, prevé la instalación plataformas salvaescaleras como alternativa al ascensor:

“Artículo 123 Acceso a las distintas plantas o desniveles

1. Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las distintas plantas o desniveles en las zonas de uso privativo, tanto exteriores como interiores, incluidos, en su caso, el aparcamiento y la azotea si es transitable, de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, deberá realizarse mediante ascensor, rampa o tapiz rodante que reúnan las condiciones establecidas en el presente Reglamento pudiéndose utilizar, como alternativa, plataformas salvaescaleras o plataformas verticales siempre que permitan su uso a personas usuarias de silla de ruedas, de forma permanente y autónoma, estén debidamente homologadas y reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75.”

Por todo ello 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.

En cuanto al cumplimiento de la normativa de seguridad y/o urbanística, se han presentado periciales contradictorias por las partes, correspondiendo, conforme al artículo 217 de la LEC, a la parte demandante probar los hechos en los que fundamenta su pretensión, no habiendo quedado acreditado, a juicio de esta juzgadora, que dicho mecanismo incumpla la normativa aplicable, no obstante y en cualquier caso, no sería esta jurisdicción la que habría de pronunciarse al respecto, correspondiendo, en primer lugar, al organismo público competente la determinación del cumplimiento de la normativa de seguridad aplicable.

Teniendo en cuenta que la legislación aplicable y la jurisprudencia coinciden en la legalidad del uso de plataformas salvaescaleras, que las instaladas en la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach están plenamente homologadas y sirven para la finalidad que tienen, su sustitución por ascensores no tiene fundamento alguno cuando no se ha aprobado en junta de propietarios.

Por todo lo expuesto, DESESTIMA ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA, interpuesta por la representación procesal de Don Phillipe Noel Viel contra la Comunidad De propietarios Alcazaba Beach, ABSOLVIENDO A ÉSTA DE TODOS LOS PEDIMENTOS DE LA DEMANDA.”

El Juzgado de Primera Instancia número UNO de Estepona considera en consecuencia que las plataformas elevadoras están plenamente homologadas y sirven para la finalidad que tienen por lo que su sustitución por ascensores no pasa de ser un mero capricho de los actores sin justificación técnica o legal que lo motive.

Se acompaña como **DOCUMENTO NÚMERO DOS** Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número UNO de Estepona, Procedimiento Ordinario 898/2017, que considera la legalidad del uso de plataformas salva-escaleras, que las instaladas en la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach están plenamente homologadas y sirven para la finalidad que tienen y que su sustitución por ascensores no tiene fundamento alguno cuando no se ha aprobado en Junta de Propietarios.

SÉPTIMA. - CONCLUSIONES

El Decreto dictado por el Ayuntamiento de Estepona acuerda requerir a la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach para que se eliminen las plataformas y salvaescaleras instaladas en los bloques 5, 15, 32, 40, 41, 44 y 49 por incumplir la normativa de accesibilidad e instalar ascensores en base a dicha normativa de accesibilidad como la que la trata transversalmente así como iniciar procedimiento de orden de ejecución en un plazo máximo de dos meses.

El Ayuntamiento ya tramitó expediente similar en el pasado, expediente 210/2011, que concluyó que los salva-escaleras cumplían con la normativa de accesibilidad para personas con necesidades, el informe técnico encargado por la Comunidad considera que los salvaescaleras cumplen con la normativa de accesibilidad y que la instalación de ascensores es inviable técnica y jurídicamente mientras que la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Estepona considera que la legislación aplicable y la jurisprudencia coinciden en la legalidad del uso de plataformas salvaescaleras, que las instaladas por la Comunidad están plenamente homologadas y

sirven para la finalidad que tienen y que sus sustitución por ascensores no tiene fundamento alguno cuando no se ha aprobado en junta de propietarios.

Lo anterior nos lleva a concluir que la causa que justifica el Decreto, el incumplimiento de la normativa de accesibilidad, es inexistente a tenor de los documentos aportados con nuestro escrito y la existencia de un expediente previo ya archivado por este mismo motivo y que debe acordarse el archivo del procedimiento de orden de ejecución por cumplir los salvaescaleras con la normativa de accesibilidad.

Por último, y no menos importante, la obligación específica que se pretende de instalación de ascensores no cuenta con ningún respaldo legal, suponiendo dicha imposición una intromisión injustificada por parte de la Administración en los derechos de los particulares que no tiene obligación de soportar. De esta forma se extralimita en sus funciones el propio Decreto al extenderse no sólo a exigir actuaciones de mantenimiento o conservación, sino también obligando a la sustitución de los salvaescaleras por ascensores.

En su virtud,

SOLICITO DEL AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA: Que habiendo por presentado este escrito, junto a los documentos que al mismo lo acompañan, se sirva admitirlos y acordar el archivo del expediente 11543/2018 y con ello la orden de ejecución que acuerda eliminar los salvaescaleras y su sustitución por ascensores en base a las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito.

Por ser de Justicia que solicito en Estepona a 16 de diciembre de 2020.

Fdo.: *Javier Chacón del Puerto*