



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE

Fecha: 20-07-2017

Sesión: Extraordinaria y urgente **Acta:** 11/2017

Asistentes:

Presidente:

D. Tomás Consentino López.

Vocales:

D^a. Lucía Ana Hernández Hernández

D^a. Encarnación Navarro Guerrero.

D^a. Isabel Martínez Fernández.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D. Isidro Carrasco Martínez

D^a Isabel María Torrente Zorrilla.

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:20 h

En la Ciudad de Águilas siendo el día y la hora reseñados, se inicia la sesión extraordinaria y urgente en esta Casa Consistorial los señores concejales que integran la C.I.M.U. que arriba se reseñan, para el estudio y dictamen que se citan el presente:

ORDEN DEL DÍA:

1.- RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

2.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 10 DE FECHA 14 DE JULIO DE 2017.

3.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2532/35/07 – G-7375/2016. Expediente de REVISIÓN DE OFICIO del expediente administrativo 7375/2016 relativo a solicitud de licencia para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y carretera de Vera, promovido por D. Pedro Martínez Manzanares y revocación de la licencia de demolición previamente otorgada por Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008.



Ayuntamiento de
Águilas

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 11 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE

1.- RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

D. Tomás Consentino López, Presidente de la Comisión de Urbanismo explica que la urgencia de la sesión guarda relación con el punto 3 de la convocatoria, y se basa en los siguiente argumentos:

- 1) Es necesario dar cumplimiento al acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15-11-2016, en el que se denegó la licencia de obras de 15 viviendas en Paseo de la Constitución y ctra. de Vera, y se ordenaba la revocación de la licencia de demolición otorgada en el año 2008, conforme al procedimiento legal.
- 2) Se ha interpuesto un Recurso Contencioso-Administrativo por el promotor de la licencia contra el acuerdo municipal que le denegaba la licencia de obras y ordenaba la revocación de la licencia de demolición; habiéndose reclamado ya por el Juzgado al Ayuntamiento la remisión del expediente completo.
- 3) El procedimiento legal exige acuerdo de Pleno para la revisión de oficio de una resolución administrativa, y posterior remisión del expediente al Consejo Jurídico de la Región de Murcia para dictamen preceptivo y vinculante, previo a la resolución definitiva, así como notificación a los interesados en el expediente.
- 4) El próximo Pleno ordinario, a partir del 25 de Julio de 2017, no se celebraría hasta finales de septiembre de 2017, y dicho retraso o dilatación podría perjudicar las estrategias de defensa del Ayuntamiento en el procedimiento judicial.

A continuación se somete a votación la declaración de la urgencia de la sesión.

Por mayoría absoluta de los señores asistentes se vota a favor de la declaración de urgencia de la sesión.

VOTACIONES:

A favor: D. Tomás Consentino López, D^a. Encarnación Navarro Guerrero, D^a. Isabel Martínez Fernández (Grupo Municipal Socialista) y D^a. Isabel Maria Torrente Zorrilla (Grupo Municipal Mixto).

En contra: D. Francisco Navarro Méndez, D. Juan José Asensio Alonso, D. Isidro Carrasco Martínez.

El Grupo Municipal Popular hace constar su voto en contra de la ratificación de la urgencia de la sesión por entender que, al tratarse de un expediente complejo, debería haberse tramitado la convocatoria con mayor antelación, para disponer de más tiempo para su estudio.

Abstenciones: Ninguna.



Ayuntamiento de

Águilas

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE

Fecha: 20-07-17

Sesión: Extraordinaria y urgente

Acta: 11/17

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

ASUNTO: 2.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA nº. 10/2017 DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria del pasado 14 de julio de 2017, que se aprobó por unanimidad, disponiéndose su transcripción al libro reglamentario.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE

3.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2532/35/07 – G-7375/2016. Expediente de **REVISIÓN DE OFICIO** del expediente administrativo 7375/2016 relativo a solicitud de licencia para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y carretera de Vera, promovido por D. Pedro Martínez Manzanares y revocación de la licencia de demolición previamente otorgada por Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008 se otorgó licencia de demolición de las viviendas de los propietarios que firmaron contrato privado con el constructor D. Pedro Martínez Manzanares, para la posterior construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y carretera de Vera.

SEGUNDO.- La tramitación del expediente sufre importantes retrasos al interponerse por la Demarcación de Costas un procedimiento judicial que se alarga en el tiempo, en relación con el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

TERCERO.- Uno de los propietarios que firmaron contrato de permuta con el constructor, entendiéndose que no se habían respetado las condiciones del contrato, abre un proceso judicial para declarar la resolución del contrato privado de permuta, dictándose sentencia de fecha 21 de mayo de 2013 en la que se declara la resolución solicitada respecto de la **finca registral nº 17.731**.

CUARTO.- A la vista de las nuevas circunstancias, la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2014, por la que se acordó, en relación con el expediente de obra mayor nº 16.083, lo siguiente:

1º. Denegar a D. Pedro Martínez Manzanares la licencia de obras solicitada en su escrito de fecha 2 de agosto de 1.993, para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y Carretera de Vera, al haber sido resuelto el contrato privado de permuta firmado entre el citado promotor y los propietarios de la parcela contemplada en el proyecto de obras, que justificaba su legitimación para la solicitud (sentencia de fecha 21 de mayo de 2013 dictada por la Audiencia Provincial), no siendo en la actualidad el legítimo titular de la parcela.

2º. Revocar la licencia de demolición de las tres viviendas existentes (expediente 2532/35/07), al amparo del artículo 105.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al haber variado sustancialmente las condiciones que concurrían en las fechas



del otorgamiento, en base a los motivos expuestos en el punto anterior. Dicha licencia fue otorgada mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008.

QUINTO.- Mediante escrito con entrada en Registro 31 de julio de 2015, D. Pedro Martínez Manzanares (N.I.F. 23.154.820– F) presenta RECURSO DE REPOSICIÓN contra la resolución adoptada por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2014, argumentándose de modo resumido lo siguiente:

- 1- Que mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008 le fue otorgada licencia de demolición de las viviendas de los propietarios con las que firmó contrato privado de permuta para disponer de los terrenos objeto de actuación.
- 2- Que en el expediente de su razón se acreditaron los permisos y autorizaciones de las distintas Administraciones competentes, y de los avales y garantías necesarias para el inicio de las obras.
- 3- Que, contra el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2014 se interpuso recurso de reposición (que no consta haberse respondido), entendiéndose que la sentencia de fecha 21 de mayo de 2013 dictada por la Audiencia Provincial, resolvía el contrato privado de permuta entre promotor y propietarios de las viviendas existentes sólo en lo que se refiere a la finca registral nº 17.731, propiedad de D^a Carmen Martínez Ruiz; por lo que solicitaba del Ayuntamiento reconsiderase su postura al ser posible demoler y construir con arreglo al proyecto presentado.
- 4- Que no se puede denegar la concesión de la licencia de obras amparándose en cuestiones de propiedad que, además, no se ajustan a la verdad de los hechos, ya que las licencias se conceden, según la Ley, “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero”.
- 5- Que la concesión de licencias urbanísticas es un acto administrativo de control de legalidad, es un acto reglado y es un acto declarativo de derechos (comprobado que la solicitud se ajusta a la normativa vigente, el Ayuntamiento debe remover los obstáculos que impiden o dificultan el ejercicio de derechos preexistentes).
- 6- Que no se puede revocar la licencia de demolición de las tres viviendas existentes, otorgada mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008, amparándose en el artículo 105.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ya que debe seguirse el procedimiento adecuado para ello. De lo contrario, se estaría cometiendo una ilegalidad por el Ayuntamiento, ya que los actos favorables para el administrado no pueden ser revocados discrecionalmente por la Administración, por respeto a principios como: el de seguridad jurídica, el de buena fe, el de respeto de los derechos adquiridos, etc.
- 7- Que el sacrificio del principio de irrevocabilidad de los actos favorables conlleva la indemnización del daño que la anulación del acto pueda causar al particular favorecido por el mismo.

SEXTO.- Mediante escrito de fecha 17 de agosto de 2016, con entrada en Registro 19 de agosto de 2016, D. Casto Molina Díaz (N.I.F. 26.351.255 - V), D. Juan Manuel Molina Fernández (N.I.F. 24.221.426 – B), D^a María Victoria Molina Fernández (N.I.F. 44.274.011 – T), D^a Asunción Martínez Fernández (N.I.F. 76.143.163 – F), D^a Eloisa



Martínez Fernández (N.I.F. 52.523.303- C), D. Martín Manuel Martínez Fernández (N.I.F.74.144.249 – N) y D^a Victoria Martínez Fernández (N.I.F. 52.523.304 – K), como titulares de la **finca registral nº 17.802**, sita en **Paseo de la Constitución nº 73** de Águilas, manifiestan lo siguiente:

1.- Que con fecha 23 de julio de 1.992 se celebró contrato de permuta de 3 viviendas con el Sr. Pedro Martínez Manzanares, una de los cuales se corresponde con la finca registral nº 17.802; declarándose dicho contrato privado de permuta resuelto por sentencia firme dictada por la Audiencia Provincial de Murcia el día 21 de mayo de 2013, respecto a la finca registral nº 17.731, al cumplirse la condición resolutoria expresamente contenida en dicho contrato.

2.- Que en el expediente administrativo nº 16.083 que se tramita en el Ayuntamiento de Águilas promovido por D. Pedro Martínez Manzanares, en el que se solicita licencia de obras para la construcción de 15 viviendas en el Paseo de la Constitución y Carretera de Vera, que afecta a las 3 viviendas citadas, se resolvió con la desestimación de la licencia de construcción; y, aunque la sentencia afecta sólo a la finca registral 17.731, del expediente administrativo se desprende que el contrato de permuta ha de entenderse también resuelto respecto a las otras dos fincas que integraban el solar objeto de la permuta, ya que la licencia se solicitó con base a un proyecto de edificación sobre la totalidad del terreno permutado.

3.- Que han tenido conocimiento de que el promotor pretende obtener nueva licencia de demolición y construcción respecto de las dos viviendas a las que no hace referencia la sentencia.

4.- Por tales motivos **solicitan se deniegue cualquier tipo de licencia que implique la demolición y construcción de cualquier tipo, en relación con las viviendas afectadas por el contrato de permuta, en especial la finca registral 17.802.**; por entender que la resolución del contrato de permuta afecta a las tres viviendas; reservándose el derecho a interponer el procedimiento judicial correspondiente contra el promotor.

SÉPTIMO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2016, entiende que procede mantener la denegación a D. Pedro Martínez Manzanares de la licencia de obras solicitada en su escrito de fecha 2 de agosto de 1.993, para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y Carretera de Vera, al haber sido resuelto el contrato privado de permuta firmado entre el citado promotor y los propietarios de la parcela, al menos en lo que se refiere a una de las fincas registrales (según la sentencia de fecha 21 de mayo de 2013, la finca nº 17.731); lo que supone, además de no ser ya el legítimo titular de la parcela objeto de actuación, que la parcela que figura en el proyecto presentado por el promotor en el expediente de licencia de obras nº 16.083 ha sufrido una modificación sustancial, que obliga a rectificar el proyecto básico y de ejecución; por lo que en dicha sesión se resuelve el recurso de reposición interpuesto por D. Pedro Martínez Manzanares con fecha de entrada en Registro del 31 de julio de 2015, en los siguientes términos:

“Primero.- Estimar parcialmente el RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesto por D. Pedro Martínez Manzanares (N.I.F. 23.154.820– F) contra la resolución adoptada por la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2014, por la que se acordó, en relación con el expediente de obra mayor nº 16.083, lo siguiente:



1º. Denegar a D. Pedro Martínez Manzanares la licencia de obras solicitada en su escrito de fecha 2 de agosto de 1.993, para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y Carretera de Vera, al haber sido resuelto el contrato privado de permuta firmado entre el citado promotor y los propietarios de la parcela contemplada en el proyecto de obras, que justificaba su legitimación para la solicitud (sentencia de fecha 21 de mayo de 2013 dictada por la Audiencia Provincial), no siendo en la actualidad el legítimo titular de la parcela.

2º. Revocar la licencia de demolición de las tres viviendas existentes (expediente 2532/35/07), al amparo del artículo 105.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al haber variado sustancialmente las condiciones que concurrían en las fechas del otorgamiento, en base a los motivos expuestos en el punto anterior. Dicha licencia fue otorgada mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008.

Segundo.- Revisar dicho acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2014, en lo que se refiere al punto 2º sobre la revocación del Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008 por el que se otorgó la licencia de demolición de las viviendas comprendidas dentro de la parcela objeto de actuación. Dicha revisión se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 102 en relación con el artículo 62.1 letra e) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (actualmente el artículo 106 en relación con el artículo 47.1 letra e) de la nueva Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), previsto para la revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho; en concreto, por tratarse de un acto “dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”.

OCTAVO.- Procedimiento contencioso-administrativo nº 33/2017, interpuesto con fecha 8 de junio de 2017 por D. Pedro Martínez Manzanares, contra la resolución dictada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Águilas de fecha 15 de noviembre de 2016, que mantiene la denegación de la licencia de obras y revoca la licencia de demolición otorgada mediante Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008.

NOVENO.- El Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística ha emitido con fecha 19 de Julio de 2017, informe con propuesta de resolución.

A los hechos expuestos les son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las



Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

SEGUNDO.- Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).

TERCERO.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

QUINTO.- Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

SEXTO.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SÉPTIMO.- Artículo 102 en relación con el artículo 62.1 letra e) de la Ley 30/1994 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (actualmente el artículo 106 en relación con el artículo 47.1 letra e) de la nueva Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

OCTAVO.- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Sentencia nº 255/2013 dictada por la Audiencia Provincial de Murcia Sección nº 1 por la que se resuelve en apelación revocar la resolución dictada el 23 de febrero de 2012 en Juicio Ordinario Civil, sustituyéndola por otra que, estimando en parte la demanda, **declara resuelto el contrato de permuta con el constructor en escritura pública de 23 de julio de 1992, respecto a la finca registral nº 17.731 del Registro de la Propiedad de Águilas, propiedad de D^a Carmen Martínez Ruiz.**

- Asimismo, hay que tener en cuenta los criterios utilizados por el Consejo Jurídico de la Región de Murcia, que establecen como preceptivo el **acuerdo previo del Pleno del Ayuntamiento, antes de la emisión de su dictamen.**

La Comisión Informativa de Urbanismo propone al Pleno la aprobación del siguiente;

DICTAMEN:

PRIMERO. Incoar expediente de **REVISIÓN DE OFICIO** del expediente administrativo nº 7375/2016 relativo a **solicitud de licencia para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y carretera de Vera,**



promovido por D. Pedro Martínez Manzanares, y revocación de licencia de demolición previamente otorgada por Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008; y proponer la misma resolución adoptada por la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de noviembre de 2016 en los siguientes términos (expediente de obra mayor nº 16.083):

1º. Denegar a D. Pedro Martínez Manzanares la licencia de obras solicitada en su escrito de fecha 2 de agosto de 1.993, para la construcción de 15 viviendas en una parcela sita en Paseo de la Constitución y Carretera de Vera, al haber sido resuelto el contrato privado de permuta firmado entre el citado promotor y los propietarios de la parcela contemplada en el proyecto de obras, que justificaba su legitimación para la solicitud (sentencia de fecha 21 de mayo de 2013 dictada por la Audiencia Provincial), no siendo en la actualidad el legítimo titular de la parcela.

2º. Revisar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2014, en lo que se refiere al punto 2º sobre la revocación del Decreto de Alcaldía de fecha 10 de junio de 2008 por el que se otorgó la licencia de demolición de las viviendas comprendidas dentro de la parcela objeto de actuación (expediente 2532/35/07). Dicha revisión se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 102 en relación con el artículo 62.1 letra e) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (actualmente el artículo 106 en relación con el artículo 47.1 letra e) de la nueva Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), previsto para la revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho; en concreto, por tratarse de un acto “dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”.

SEGUNDO. Ordenar al Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística su tramitación conforme al procedimiento regulado en el Título VI de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LPAC), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 102, con relación al artículo 62.1 letra e) del mismo texto legal; lo que implica la ejecución de los siguientes trámites:

- Acuerdo de incoación por el Pleno.
- Informes técnicos y jurídicos pertinentes.
- Audiencia a todos los interesados.
- Propuesta de resolución del Ayuntamiento.
- Remisión del expediente completo al Consejo Jurídico de la Región de Murcia para emisión de dictamen preceptivo y vinculante.

TERCERO.- Solicitar del Consejo Jurídico de la Región de Murcia el preceptivo dictamen previo a la resolución definitiva del expediente, aportando la documentación regulada en el artículo 46.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del



Consejo Jurídico de la Región de Murcia (Decreto 15/1998 de 2 de abril) y cuantos antecedentes de todo orden que puedan resultar de interés para la emisión del mismo.

Por mayoría absoluta, de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

VOTACIONES:

A favor: D. Tomás Consentino López, D^a. Encarnación Navarro Guerrero, D^a. Isabel Martínez Fernández (del Grupo Municipal Socialista) y D^a Isabel Maria Torrente Zorrilla (del Grupo Mixto).

En contra: --

Abstenciones: D. Francisco Navarro Méndez, D. Juan José Asensio Alonso, D. Isidro Carrasco Martínez (del Grupo Municipal Popular).

El anterior dictamen se eleva a **PLENO**.