

**SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**  
**EL DÍA 4 DE OCTUBRE DE 2019/33 (EXPTE. JGL/2019/33)**

**1. Orden del día.**

1º Secretaría/Expte. JGL/2019/32. Aprobación del acta de la sesión de 27 de septiembre de 2019.

2º Resoluciones judiciales. Expte. 26/2016. Sentencia nº 491/2019, de 2 de septiembre, del Juzgado de lo Social Nº 2 de Sevilla (Emple@ Joven).

3º Resoluciones judiciales. Expte. 19375/2018. Sentencia nº 186/2019, de 27 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 14 de Sevilla (legalidad urbanística).

4º Resoluciones judiciales. Expte. 1255/2019. Sentencia nº 2233/2019, de 26 de septiembre, de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla (Emple@ 30+).

5º Resoluciones judiciales. Expte. 1338/2019. Sentencia nº 344/2019, de 29 de julio, del Juzgado de lo Social Nº 1 de Sevilla (Emple@ Joven).

6º Urbanismo/Expte. 14148/2019. Recurso potestativo de reposición interpuesto contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de junio de 2019, sobre denegación de licencia de obra mayor solicitada por ENDESA.

7º Urbanismo/Expte. 13748/2019. Recurso potestativo de reposición interpuesto contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019, relativo al expediente de protección de la legalidad urbanística número 603/2019.

8º Urbanismo/Expte. 11456/2019. Propuesta sobre rectificación de error respecto a la parcela resultante nº 6 de la manzana 34 del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnia".

9º Educación/Expte. 268/2019. Concesión de subvenciones para actividades extraescolares de la Delegación de Educación 2019: Aprobación.

10º Urgencias.

10º1 Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de febrero de 2012, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo nº 5.

10º2 Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo nº 19.

10º3 Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de marzo de 2012, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo nº 25.

10º4 Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de marzo de 2012, (ya modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019), sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Olmeca nº 18.

10º5 Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2012, (ya modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019), sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción





sita en la calle Olmeca nº 32.

10º Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012, (ya modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019), sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo, 27.

## 2. Acta de la sesión.

En el salón de sesiones de esta Casa Consistorial de Alcalá de Guadaíra, siendo las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día cuatro de octubre del año dos mil diecinueve, se reunió la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria y en primera convocatoria, bajo la presidencia del primer teniente de alcalde, **Enrique Pavón Benítez**, por delegación por ausencia de la Sra. Alcaldesa, **Ana Isabel Jiménez Contreras**, y con la asistencia de los señores concejales: **Francisco Jesús Mora Mora**, **María de los Ángeles Ballesteros Núñez**, **María Rocío Bastida de los Santos**, **José Antonio Montero Romero** y **José Luis Rodríguez Sarrión**, asistidos por el secretario de la Corporación **José Antonio Bonilla Ruiz** y con la presencia del señor interventor **Francisco de Asís Sánchez-Nieves Martínez**.

Deja de asistir la señora concejal, **Rosa María Carro Carnacea**.

Así mismo asisten los señores concejales, **Ana María Vannereau Da Silva**, **Rosario Martorán de los Reyes** y **José Antonio Rodríguez López**, igualmente asisten el coordinador general del Gobierno Municipal **Salvador Cuiñas Casado** y la coordinadora de área del Gobierno Municipal **Irene de Dios Gallego**.

Previa comprobación por el secretario del quórum de asistencia necesario para que pueda ser iniciada la sesión, se procede a conocer de los siguientes asuntos incluidos en el orden del día.

**1º SECRETARÍA/EXPTE. JGL/2019/32. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019.**- Por la presidencia se pregunta si algún miembro de los asistentes tiene que formular alguna observación al acta de la sesión anterior celebrada con carácter ordinario el día 27 de septiembre de 2019. No produciéndose ninguna observación ni rectificación es aprobada por unanimidad.

**2º RESOLUCIONES JUDICIALES. EXPTE. 26/2016. SENTENCIA Nº 491/2019, DE 2 DE SEPTIEMBRE, DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2 DE SEVILLA (EMPLE@ JOVEN).**- Dada cuenta de la sentencia nº 491/2019, de 2 de septiembre, del Juzgado de lo Social Nº 2 de Sevilla, dictada en el procedimiento siguiente:

EXPEDIENTE: 26/2016 PROCEDIMIENTO: Social Ordinario 1127/2015. TRIBUNAL: Juzgado de lo Social número 2 de Sevilla, Negociado AC. DE: ----- DEMANDA: reclamación de cantidad (programa Emple@ Joven). CONTRA: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.





Vista la sentencia, cuyo **FALLO** tiene el siguiente contenido literal:

“DESESTIMO la demanda interpuesta por ----- contra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA y, en consecuencia, ABSUELVO a éste de los pedimentos efectuados en su contra.”

Visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local, con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

**Primero.-** Tomar conocimiento de la sentencia referida en la parte expositiva del presente acuerdo.

**Segundo.-** Dar traslado de este acuerdo, con copia de la citada sentencia, a los servicios municipales correspondientes (RR.HH.) para su conocimiento y efectos oportunos.

**3º RESOLUCIONES JUDICIALES. EXPTE. 19375/2018. SENTENCIA Nº 186/2019, DE 27 DE SEPTIEMBRE, DEL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 14 DE SEVILLA (LEGALIDAD URBANÍSTICA).**- Dada cuenta de la sentencia nº 186/2019, de 27 de septiembre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 14 de Sevilla dictada en el procedimiento judicial siguiente:

EXPEDIENTE: 19375/2018. RECURSO: Procedimiento ordinario 366/2018. TRIBUNAL: Juzgado Contencioso Administrativo Nº 14, Negociado 2c. RECURRENTE: -----, DEMANDADO: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra. ACTO RECURRIDO: Resolución de fecha 15-10-18 que desestima el recurso de reposición interpuesto solicitando la paralización del procedimiento administrativo, dado que existe procedimiento penal (expte. 14721/2018 y 893/2016 sobre protección de la legalidad urbanística). DECRETO DE 25-04-19: Acuerdo tramitar el recurso por las normas del procedimiento abreviado, manteniendo el mismo número 366/2018, Negociado 2B, fijando la vista para el día 25-09-19, a las 12:30 horas.

Vista la sentencia, cuyo **FALLO** tiene el siguiente contenido literal:

“Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora -----, en representación de -----, contra la actuación administrativa impugnada en estos autos, por resultar ajustada a Derecho, con expresa imposición de costas a la parte actora.”

Visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local, conforme a lo preceptuado en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la asistencia de seis de de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

**Primero.-** Acusar recibo de la sentencia referida en la parte expositiva del presente acuerdo.

**Segundo.-** Dar traslado de este acuerdo, con copia de la citada sentencia, a los servicios municipales correspondientes (URBANISMO) para su conocimiento y efectos oportunos de ejecución.

**Tercero.-** Comunicar el presente acuerdo al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 5 de Sevilla.

**4º RESOLUCIONES JUDICIALES. EXPTE. 1255/2019. SENTENCIA Nº 2233/2019, DE 26 DE SEPTIEMBRE, DE LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE**





**JUSTICIA DE ANDALUCÍA EN SEVILLA (EMPLE@ 30+).**- Dada cuenta de la Sentencia nº 2233/2019, de 26 de septiembre, de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, dictado en el procedimiento judicial siguiente:

EXPEDIENTE: 1255/2019. PROCEDIMIENTO: Autos 724/2018. TRIBUNAL: Juzgado de lo Social Número 11 de Sevilla, Negociado 2. DEMANDANTE: -----. DEMANDA: Reclamación de cantidad y tutela de derechos fundamentales (Emple@ 30+). CONTRA: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Vista la sentencia, cuyo **FALLO** tiene el siguiente contenido literal:

“Con estimación del recurso de suplicación interpuesto por el letrado don Luis Ocaña Escolar, en nombre y representación de -----, contra la sentencia dictada el 8 de abril de 2019 por el Juzgado de lo Social número 11 de Sevilla, recaída en autos nº 724/2018 sobre tutela de derechos fundamentales promovidos por dicho recurrente contra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA, revocamos dicha sentencia dejándola sin valor ni efecto alguno. En su lugar, y con estimación parcial de la demanda, declaramos que la conducta del ayuntamiento empleador denunciada en la demanda constituye una lesión del derecho fundamental a la igualdad de trato en la aplicación de la ley y condenamos al demandado a estar y pasar por esta declaración así como a que indemnice a la actora con la cantidad de trescientos euros (300,00 €) en concepto de daños morales por la referida lesión constitucional. Sin costas.”

Visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local, con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

**Primero.-** Tomar conocimiento de la sentencia referida en la parte expositiva del presente acuerdo.

**Segundo.-** Dar traslado de este acuerdo, con copia de la citada sentencia a los servicios municipales correspondientes (RR.HH.-INTERVENCIÓN-TESORERÍA-OFICINA PRESUPUESTARIA) para su conocimiento y efectos oportunos.

**5º RESOLUCIONES JUDICIALES. EXPTE. 1338/2019. SENTENCIA Nº 344/2019, DE 29 DE JULIO, DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE SEVILLA (EMPLE@ JOVEN).**- Dada cuenta de la sentencia nº 344/2019, de 29 de julio, del Juzgado de lo Social Nº 1 de Sevilla, dictada en el procedimiento siguiente:

EXPEDIENTE: 1338/2019. PROCEDIMIENTO: Despidos/ceses en general 718/2018. TRIBUNAL: Juzgado de lo Social Número 1 de Sevilla, Negociado 8C. DEMANDANTE: -----. DEMANDA: Despido, tutela de derechos fundamentales y reclamación de cantidad (Emple@ Joven). CONTRA: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Vista la sentencia, cuyo **FALLO** tiene el siguiente contenido literal:

“Estimar de forma parcial la demanda interpuesta por -----, declarando la inexistencia de despido en la extinción de su relación laboral con el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA y condenando a éste al pago de **3.655,84 euros más los intereses del art. 29.3 ET desde el devengo de cada una de las nóminas satisfechas entre enero y julio de 2018.**”





Visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local, con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

**Primero.-** Tomar conocimiento de la sentencia referida en la parte expositiva del presente acuerdo.

**Segundo.-** Dar traslado de este acuerdo, con copia de la citada sentencia, a los servicios municipales correspondientes (RR.HH.-INTERVENCIÓN-TESORERÍA-OFICINA PRESUPUESTARIA) para su conocimiento y efectos oportunos.

**6º URBANISMO/EXPTE. 14148/2019. RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA EL ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 4 DE JUNIO DE 2019, SOBRE DENEGACIÓN DE LICENCIA DE OBRA MAYOR SOLICITADA POR ENDESA.** - Examinado el expediente que se tramita para resolver el recurso potestativo de reposición interpuesto contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de junio de 2019, sobre denegación de licencia de obra mayor solicitada por ENDESA, y **resultando**

La Junta de Gobierno Local de fecha 4 de junio de 2019 acordó denegar la licencia de obra mayor solicitada por Endesa Distribución Eléctrica S.L.U. para instalación de nuevas líneas aéreas de baja tensión desde CD 16152 "Corregidor", sito en urbanización el Regido (Expte. 5883/2019).

Consta incorporado al expediente escrito presentado con fecha de registro de entrada 28 de de junio de 2019 (número telemático 4549) por Jaime Navarrete Ruiz Clavijo en nombre y representación de la entidad Endesa Distribución Eléctrica S.L.U, alegando que las obras que se pretenden ejecutar no son para un nuevo trazado de línea de baja tensión, sino que consisten en la sustitución de las líneas desnudas existentes por otras equivalentes realizadas por conductores aislados, con lo que se evitan los riesgos (entre otros cita: riesgo de electrocución de la avifauna, riesgo de enganches fraudulentos, riesgo por localizarse en zona privadas) de una manera efectiva y definitiva.

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 26 de septiembre de 2019, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes: [I. Acto impugnado.- Respecto al escrito de presentado, se ha de indicar que tiene el carácter de recurso potestativo de reposición, conforme a lo dispuesto en el artículo 115.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (en adelante Ley 39/2015), que permite tal posibilidad cuando del escrito presentado "se deduzca su verdadero carácter" como recurso potestativo de reposición.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, los actos objeto de los recursos administrativos son, entre otros, las resoluciones, entendiéndose por tales las que ponen fin al procedimiento administrativo, que deberán contener los requisitos establecidos en el artículo 88 de la citada Ley.

Por su parte, el artículo 123.1 de la Ley 39/2015 dispone que los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

A este respecto el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local dispone que contra los actos y acuerdos de las Entidades locales que pongan fin a la vía administrativa, los interesados podrán ejercer las acciones que procedan ante la jurisdicción competente pudiendo, no obstante, interponer con carácter previo y potestativo recurso de reposición, estableciendo el párrafo 2º de dicho artículo que ponen fin a





la vía administrativa las resoluciones de las Juntas de Gobierno o de las autoridades y órganos inferiores en los casos que resuelvan por delegación del Alcalde.

Por lo tanto, el acto es susceptible de ser impugnado a través del recurso potestativo de reposición al ser una resolución y poner fin a la vía administrativa, tal como determina el artículo 123.1, en relación con el artículo 112.1 y 114 c) de la Ley 39/2015 y 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

II. Legitimación.- El recurso potestativo de reposición ha sido presentado en calidad de interesada-recurrente en los términos dispuesto por el artículo 4 de la Ley 39/2015.

III. Plazo.- El recurso potestativo de reposición se ha formulado dentro del plazo concedido al efecto conforme a lo previsto en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015.

IV. Órgano para resolver.- El órgano competente para resolver el recurso potestativo de reposición es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el artículo 123.1 de la Ley 39/2015 y la resolución nº 330/2019, de fecha 28 de junio, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones.

V. Fondo del asunto.-

2.- En cuanto a las alegaciones presentadas con la interposición del recurso potestativo de reposición, procede su valoración conforme a los argumentos que se detallan a continuación:

Siendo las alegaciones de carácter técnico, por la arquitecta municipal de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 24 de septiembre de 2019, concluyendo lo siguiente: “A la vista de lo anterior, las obras que se proponen, no son para la implantación de un nuevo trazado eléctrico, tal como se reflejaba en el proyecto inicialmente presentado que motivó su informe desfavorablemente, y la denegación de su autorización, en base a entenderse que eran obras para una nueva implantación. Si bien dicha circunstancia no se ajusta a lo realidad, habida cuenta que se trata de una instalación ya existente cuyos elementos se propone sustituir, en aras de la seguridad.

En consecuencia de lo anterior y en los términos expuestos, se estima el recurso presentado en el sentido de considerar viable las obras para la modificación / sustitución de elementos de la Línea eléctrica de referencia, sin perjuicio de la disponibilidad de los terrenos afectados, procediendo retomar la tramitación del expediente de Licencia de Obra, por tratarse de un uso compatible: Mantenimiento del uso infraestructural existente, conforme a la clasificación y categorización de los terrenos por donde discurre.

En todo caso, en el trámite de la licencia debe constar, además de la documentación y requisitos necesarios, documentación que desarrolle las circunstancias contenidas en la alegación, correspondiendo al promotor la aportación de lo siguiente:

- Justificación de la existencia de la línea que se pretende modificar o sustituir, con descripción gráfica y fotográfica de su trazado, reflejando los soportes existentes y la localización de los mismo, con indicación de los que se pretenden sustituir y en su caso de los que se pretenden mantener”.

En consecuencia con lo expuesto, procede estimar el recurso potestativo de reposición interpuesto, conforme a lo expuesto en el informe técnico municipal emitido, debiéndose aportar la documentación requerida a fin de que puedan emitirse los informes preceptivos para la concesión de la licencia de obra solicitada].

Por lo expuesto, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**





**Primero.-** Estimar íntegramente el recurso potestativo de reposición interpuesto con fecha de registro de entrada 28 de de junio de 2019 (número telemático 4549) por Jaime Navarrete Ruiz Clavijo en nombre y representación de la entidad Endesa Distribución Eléctrica S.L.U, contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de junio de 2019, sobre denegación de licencia de obra mayor solicitada para instalación de nuevas líneas aéreas de baja tensión desde CD 16152 “Corregidor”, sito en urbanización el Regidor, conforme a la motivación expresada en la parte expositiva (Expte. 5883/2019).

En consecuencia, procede continuar con la tramitación del expediente de la licencia de obra solicitada, debiendo aportar la entidad recurrente la documentación requerida a fin de que se emitan los informes preceptivos para la concesión de la licencia.

**Segundo.-** Notificar el presente acuerdo a la entidad recurrente.

**7º URBANISMO/EXPT. 13748/2019. RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA EL ACUERDO ADOPTADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 31 DE JULIO DE 2019, RELATIVO AL EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA NÚMERO 603/2019.**- Examinado el expediente que se tramita para resolver el recurso potestativo de reposición interpuesto contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019, relativo al expediente de protección de la legalidad urbanística número 603/2019, y **resultando**

La Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019 acordó ordenar a “Diego Gómez Durán y a Eva María Moreno Carrascosa (en su condición de propietarios o poseedores actuales de los terrenos afectados) y a Goyeneta Renta Patrimonio SLU (en su condición de propietario junto a Diego Gómez Durán del muro medianero construido) la restauración del orden jurídico perturbado mediante la reposición a su estado originario de la situación física alterada respecto a las actuaciones que se están ejecutando -parcelación y urbanización- sin contar con la preceptiva licencia, en terrenos que se corresponden con una parte de la parcela 1 del polígono 32, con referencia catastral 41004A032000010000IO, finca registral 58.037, al no ser compatibles con la ordenación urbanística, lo que implica según los informes emitidos por el arquitecto técnico de la Sección de Disciplina Urbanística obrantes en el expediente, la demolición de lo ilegalmente construido, la eliminación de los elementos que materializan la parcelación y la reagrupación de las parcelas, a fin de reponer la realidad alterada, así como cualquier actuación ilegal hecha con posterioridad para consolidar la parcelación” (Expte. 603/2019).

Consta incorporado al expediente escrito presentado con fecha de registro de entrada 12 de septiembre de 2019 (número 31457) por Juan Barba Rodríguez, en nombre y representación de la entidad Goyeneta Renta Patrimonio SLU, interponiendo recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019, cuyas alegaciones pueden resumirse de la siguiente forma:

a)Existencia de prejudicialidad penal, por lo que entiende que la Junta de Gobierno Local debió acordar la suspensión del expediente hasta que se dicte sentencia en sede judicial.

b)Existencia de contradicción en los términos de la resolución recurrida, ya que en el expediente queda manifiesto que los propietarios son Diego Gómez Durán y Eva M. Moreno Carrasco.

c)No corresponde a la entidad recurrente la reposición de la realidad física alterada por lo siguiente:

- No es titular de la finca afectada.





- No ha efectuado ninguna construcción o instalación en la finca afectada por la irregularidad.

- No está prohibido el cerramiento de fincas conforme establece el artículo 338 del Código Civil.

- Las normas del PGOU guardan silencio sobre la limitación o prohibición de cerramiento de fincas rústicas o urbanizables, sin que pueda considerarse el cerramiento como una construcción.

d) Sin perjuicio de lo anterior, entiende que el cerramiento es una actuación legalizable conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del PGOU vigente, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 182.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), por lo que no cabe la orden de restitución acordada.

e) Solicita la terminación y el archivo respecto a las actuaciones que se le ordena.

f) Solicita la suspensión del acto recurrido hasta que finalice el procedimiento penal.

Por el servicio jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 30 de septiembre de 2019, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes: [I. Acto impugnado.-

Conforme a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (en adelante Ley 39/2015) los actos objeto de los recursos administrativos son, entre otros, las resoluciones, entendiéndose por tales las que ponen fin al procedimiento administrativo, que deberán contener los requisitos establecidos en el artículo 88 de la citada Ley.

Por su parte, el artículo 123.1 de la Ley 39/2015 dispone que los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

A este respecto el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local dispone que contra los actos y acuerdos de las Entidades locales que pongan fin a la vía administrativa, los interesados podrán ejercer las acciones que procedan ante la jurisdicción competente pudiendo, no obstante, interponer con carácter previo y potestativo recurso de reposición, estableciendo el párrafo 2º de dicho artículo que ponen fin a la vía administrativa las resoluciones de las Juntas de Gobierno o de las autoridades y órganos inferiores en los casos que resuelvan por delegación del Alcalde.

Por lo tanto, el acto es susceptible de ser impugnado a través del recurso potestativo de reposición al ser una resolución y poner fin a la vía administrativa, tal como determina el artículo 123.1, en relación con el artículo 112.1 y 114 c) de la Ley 39/2015 y 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

II. Legitimación.- El recurso potestativo de reposición ha sido presentado en calidad de entidad interesada-recurrente en los términos dispuestos por los artículos 4 y 5 de la Ley 39/2015.

III. Plazo.- El recurso potestativo de reposición se ha formulado dentro del plazo concedido al efecto conforme a lo previsto en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015.

IV. Órgano para resolver.- El órgano competente para resolver el recurso potestativo de reposición es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el artículo 123.1 de la Ley 39/2015 y la resolución nº 330/2019, de fecha 28 de junio, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones.





#### V. Fondo del asunto.-

1.- En cuanto a las alegaciones mostradas con la interposición del recurso potestativo de reposición, procede su valoración conforme a los argumentos que se detallan a continuación:

1.1.- Respecto a la alegación descrita en la letra a), el artículo 56 del 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 establece expresamente: “Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose a aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción”.

El artículo 37.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RDU) señala: “En los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, la Administración pública competente para resolver procederá conforme a lo previsto en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo”.

Cabe recordar que estamos ante un expediente de protección de la legalidad urbanística cuya naturaleza es reparadora, limitándose este Ayuntamiento a adoptar las medidas necesarias para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la realidad física alterada por actuaciones que se han ejecutado sin contar con la preceptiva licencia de conformidad con lo establecido en los artículos 181 de la LOUA y 45 y siguientes del RDU, sin que pueda entrar a valorar cuestiones propias del expediente sancionador que se incoe contra las personas responsables, que será respecto del que debería acordarse su suspensión mientras no recaiga pronunciamiento de la autoridad judicial.

De lo expuesto, con independencia de la apertura de diligencias penales por las actuaciones realizadas, ésta no exime de que este Ayuntamiento pueda continuar con la tramitación del expediente de protección de la legalidad urbanística a fin de adoptar las medidas de reposición de la realidad física alterada. La doctrina jurisprudencial así lo viene entendiendo en diversos pronunciamientos judiciales, pudiendo citarse la Tribunal Supremo 12 de julio de 2012 (Recurso 3324/2010), sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-administrativo, de fechas 6 de marzo y 11 de diciembre de 2015 (Recursos 150/2013 y 1165/2014).

En consecuencia, no procede estimar la alegación.

1.2.- Respecto a la alegación descrita en la letra b), no existe la contradicción a la que alude la entidad recurrente, dado que el expediente de protección de la legalidad urbanística se ha seguido contra las personas interesadas, entre ellas, la entidad recurrente al considerarse propietaria, junto a Diego Gómez Durán, del muro medianero construido, conforme a la escritura pública de compraventa de fecha 8 de noviembre otorgada ante el notario José Ojeda Pérez, bajo su protocolo 3042. En dicha escritura de compraventa se indica que el comprador (Diego Gómez Durán) se obliga a realizar las obras necesarias para efectuar el cerramiento entre la finca adquirida y la otra finca propiedad de Goyeneta Renta Patrimonio SLU, cerramiento que adquiere el carácter de medianero entre ambas fincas. Esta circunstancia es omitida por la entidad recurrente en su escrito.





En el expediente resulta acreditado que, entre las actuaciones realizadas no compatibles con la ordenación urbanística, se encuentra el muro medianero y, en atención a lo dispuesto en el informe jurídico que sirvió de base para la resolución, la responsabilidad de la restitución de la realidad física alterada corresponde a los propietarios, que son Diego Gómez Durán y la entidad recurrente. Así se reproduce parte del contenido del informe que versa sobre lo alegado: "(...) 2.4. Visto lo expuesto, lo esencial es que se trata de una obligación propter rem, recayendo la responsabilidad de la restitución en el titular efectivo de los terrenos afectados. En nuestro caso, el propietario y poseedor en la actualidad es Diego Gómez Durán (por escritura pública de compraventa de fecha 8 de noviembre de 2018 otorgada ante el notario José Ojeda Pérez bajo su protocolo 3042) y Eva María Moreno Carrascosa (por acta notarial número 2.397 y diligencia otorgadas el día 31 de diciembre de 2018 por el Notario de Dos Hermanas Álvaro Rico Gámir), por lo que se ha de dirigir contra ellos la orden de restitución.

La entidad Goyeneta Renta Patrimonio SLU, a fecha de hoy, figura como titular registral de la finca, pero no ostenta la propiedad y posesión de la misma en virtud de la escritura pública de compraventa a favor de Diego Gómez Durán por lo que, de conformidad con el artículo 39.5 del RDU y la jurisprudencia aplicable al caso, no resulta obligada al cumplimiento de la orden de restitución por el presente expediente de protección de la legalidad urbanística, a excepción de la obra de cerramiento realizada con carácter medianero que separa las fincas registrales 58.035 y 58.037, de la cual resulta responsable para cumplir la orden de restitución junto al otro propietario medianero Diego Gómez Durán.

Además de todo lo expuesto, cabe citar lo dispuesto en el artículo 1218 del Código Civil sobre que los documentos públicos gozan de prueba contra tercero desde la fecha del otorgamiento".

En consecuencia, procede desestimar lo alegado, habiendo quedado acreditado que la entidad recurrente está obligada a la restitución de la realidad física alterada que afecta al cerramiento del muro medianero.

1.3.- Respecto a la alegación descrita en la letra c), se da por reproducido lo expuesto en el apartado 1.2. Además, por el arquitecto técnico de la Sección de Disciplina Urbanística se ha emitido informe de fecha 30 de septiembre de 2019, que propone su desestimación por lo siguiente: "La ejecución de un cerramiento, es un acto sujeto a licencia en el vigente PGOU, y que el artículo 87.4 del vigente PGOU, indica que ante la existencia de una parcelación urbanística ilegal, llevará aparejada la denegación de las licencias que se pudieran solicitar".

Sobre lo expuesto en el informe técnico, resulta que el cerramiento es un acto sujeto a licencia, si bien no resulta legalizable por las razones que argumenta, todo ello como consecuencia de la parcelación urbanística ilegal que se está llevando a cabo con las actuaciones realizadas.

El interés de la entidad recurrente a juicio de esta Administración, en el presente expediente de protección de la legalidad urbanística, además de su consideración de copropietario del muro medianero objeto del mismo, resulta de la aprobación del Proyecto de Actuación en terrenos afectados.

La entidad recurrente omite que los terrenos afectados están incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación para la declaración de interés público e implantación de un Salón de Celebraciones (Expte. 7/2004-URPA) aprobado por el Pleno municipal de fecha 19 de mayo de 2005. En este sentido, la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de septiembre de 2019 ha acordado inadmitir a trámite la solicitud instada por la entidad Goyeneta Renta Patrimonio S.L. sobre la modificación del Proyecto de Actuación, cuya finalidad es desafectar parte de los terrenos inicialmente vinculados al uso de salón de celebraciones, en concreto una superficie





de 66.615 m<sup>2</sup> coincidente con la finca registral nº 58.037 (donde se encuentra localizada la parcelación urbanística ilegal objeto del presente expediente), manteniendo la actividad para salón de celebraciones en la finca registral nº 58.035, con una superficie de 51.397,00 m<sup>2</sup>. En el acuerdo se hace constar el informe emitido por la arquitecta municipal de la Delegación de Urbanismo de fecha 11 de junio de 2019 con el visto bueno de la arquitecta municipal Jefa de Servicio de fecha 12 de junio de 2019, disponiendo lo siguiente:

“Respecto al expediente de protección de la legalidad urbanística 603/2019-URPL, referido en los antecedentes, por realizar, sin contar con licencia urbanística, obras de urbanización y subdivisión del terreno en lotes lo que suponen actos reveladores de una parcelación urbanística, debe indicarse que las citadas actuaciones, que no se encuentran amparadas en ningún caso por el Proyecto de Actuación ni posteriores licencias urbanísticas, suponen, además de una infracción urbanística tipificada como muy grave, un nuevo incumplimiento de la declaración de interés público otorgada y de las condiciones de la misma resultantes del Proyecto de Actuación aprobado, no siendo compatibles con la ordenación urbanística. En este sentido y por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, conforme al artículo 87 del PGOU la consideración de la existencia de una parcelación urbanística -como la que se desprende el expediente de protección de la legalidad-lleva aparejada la denegación de las licencias y autorizaciones que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen. A la vista de lo cual, y tal como se indicó en anteriores informes de deficiencias al respecto, y por las razones expuestas, no podrá informarse favorablemente la propuesta de modificación del Proyecto de Actuación de referencia, en tanto no se resuelva el expediente de Protección de la Legalidad incoado por las actuaciones realizadas en parte de los terrenos incluidos en el mismo (siendo las mismas de carácter No Legalizables) y se haya procedido a la restitución de los terrenos a su estado original, circunstancias que siguen sin producirse a la fecha del presente informe”. El informe técnico concluye informando desfavorablemente la admisión a trámite de la modificación del Proyecto de Actuación, para la reducción de la superficie de los terrenos afectados por la declaración de interés público de fecha 19 de mayo de 2005, conforme a “los términos expuestos y en base a los incumplimientos detectados en los compromisos y deberes del promotor respecto a la implantación de la actividad autorizada, sin perjuicio de la procedencia de ejecutar la garantía depositada para responder subsidiariamente a las obligaciones no satisfechas por el promotor y en su caso para la restitución de los terrenos a su estado original”.

La entidad recurrente cita lo dispuesto en el artículo 388 del Código Civil sobre cerramiento de fincas. Pues bien, como ha quedado expuesto, una obra de cerramiento es un acto sujeto a licencia y podrá concederse si cumple con la normativa urbanística, circunstancia que no concurre en el presente caso por lo expuesto en los párrafos anteriores. En este orden, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, Sala de lo Contencioso-administrativo, de fecha 6 de noviembre de 2000 (Rec. 2712/1997), que tuvo oportunidad de pronunciarse sobre un caso similar: “A lo anterior ha de añadirse, para finalizar, que tratándose de una parcelación urbanística no resultan aplicables las determinaciones del planeamiento relativas a las segregaciones agrarias, ni opera siquiera el artículo 388 del Código Civil, que reconoce con carácter general el derecho de los propietarios al cerramiento de sus fincas. La disposición de las ocho fincas resultantes de la fragmentación y la implantación de un vial de acceso, a modo de eje articulador de las parcelas, no dejan lugar a dudas de que estamos ante una parcelación urbanística”.

La sentencia dictada no deja lugar a dudas sobre la no aplicación del artículo 338 del Código Civil cuando concurre una parcelación urbanística ilegal, afirmación que resulta del todo





razonable, puesto que cualquier actuación sujeta a licencia ha de dar cumplimiento con la normativa urbanística de aplicación sin que, por ello, se impida el ejercicio del derecho previsto en el artículo 388 del Código Civil, ya que si fuera aplicable el citado artículo provocaría o consolidaría una ilegalidad urbanística por la parcelación urbanística ilegal que se está llevando a cabo.

En consecuencia, procede la desestimación de la alegación.

1.4.- Respecto a la alegación descrita en la letra d), cabe reproducir lo expuesto anteriormente sobre la ilegalidad de la actuación. Es más, en el informe técnico municipal citado se indica que "reiterar lo ya indicado en el punto anterior, pues la existencia de una parcelación urbanística ilegal, lleva aparejada la denegación de las licencias que se pudieran solicitar". Por tanto, siendo la actuación no legalizable, no resulta de aplicación el artículo 182.2 de la LOUA.

En consecuencia, procede la desestimación de la alegación.

1.5.- Respecto a la alegación descrita en la letra e), no procede lo solicitado conforme a los argumentos expuestos anteriormente.

En consecuencia, procede su desestimación.

2.- Respecto a la solicitud suspensión de la ejecución del acto impugnado que ordena la reposición a su estado originario de lo ilegalmente ejecutado, se ha de indicar que conforme a lo expuesto en el apartado 1.1 no procedería tal suspensión.

Sin perjuicio de lo anterior, se ha de indicar que lo aducido por la entidad recurrente no justifica la solicitud de suspensión por lo siguiente: el artículo 117 de la Ley 39/2015 establece que la interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, si bien, justifica la suspensión cuando, previa ponderación razonada entre el perjuicio que cause al interés público y la recurrente, concurre alguna de las circunstancias siguientes: a) que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación y b) que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 47.1. La entidad recurrente no ha citado el artículo 117 de la Ley 39/2015, ni acredita la concurrencia de algunas de las circunstancias. Además, el presente expediente es de naturaleza reparadora y no sancionatoria, ya que el acto impugnado ordena la reposición de la realidad física alterada por realizar actuaciones sin contar con la preceptiva licencia, sin que puedan ser susceptibles de legalización.

Finalmente, en caso de que opere automáticamente la medida de suspensión solicitada en base al artículo 117.3 de la Ley 39/2015, por no dictarse y notificarse resolución expresa en el plazo de un mes desde la solicitud de suspensión, procederá levantar dicha suspensión conforme a los argumentos expuestos anteriormente, resultando plenamente ejecutivo el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019].

Por todo ello, a la vista de los informes emitidos y que obran en su expediente y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Desestimar íntegramente el recurso potestativo de reposición interpuesto con fecha de registro de entrada 12 de septiembre de 2019 (número 31457) por Juan Barba Rodríguez, en nombre y representación de la entidad Goyeneta Renta Patrimonio SLU, contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019, relativo al expediente de protección de la legalidad urbanística número 603/2019, por actuaciones que se están ejecutando -parcelación y urbanización- sin contar con la preceptiva licencia, en terrenos





que se corresponden con una parte de la parcela 1 del polígono 32, todo ello conforme a la motivación expresada en la parte expositiva.

**Segundo.-** Denegar la medida cautelar de solicitud de suspensión de la ejecución del acto impugnado o, en su caso, alzar la misma para el caso de que haya operado automáticamente.

**Tercero.-** Notificar el presente acuerdo a la entidad recurrente.

**8º URBANISMO/EXPTE. 11456/2019. PROPUESTA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ERROR RESPECTO A LA PARCELA RESULTANTE Nº 6 DE LA MANZANA 34 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL SUO 22 "S1/SUNP R5 CARRETILLA PIROTECNIA".**- Examinado el expediente que se tramita para aprobar la rectificación de error respecto a la parcela resultante nº 6 de la manzana 34 del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnica", y **resultando:**

Con fecha 27 de marzo de 2013 y posteriormente 30 de enero de 2019, José González Barroso como adjudicatario de la parcela resultante número 6 de la manzana 34 del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnica", ha solicitado al Ayuntamiento la corrección del error contenido en el documento de equidistribución, habida cuenta del error de superficie en la parcela adjudicada y, en consecuencia, en las cargas de urbanización calculadas a razón de 10 €/m<sup>2</sup> de superficie adjudicada, sin que dicha corrección afecte al reparto de beneficios y cargas.

Por la arquitecta de la Delegación de Urbanismo con el visto bueno de la arquitecta municipal Jefa de Servicio se ha emitido informe de fecha 18 de julio de 2019 sobre error material detectado en el Proyecto de Reparcelación respecto a la superficie de la parcela resultante número 6 de la manzana 34.

Por el Servicio Técnico-Jurídico de la Delegación de Urbanismo, se ha emitido informe (suscrito el día 30 de septiembre de 2019 por el Servicio Jurídico y el día 1 de octubre de 2019 por la arquitecta municipal), cuyos fundamentos de derecho son los siguientes: [1.- El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone: "Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos". La doctrina jurisprudencial ha venido a afirmar que el error material se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos y por exteriorizarse prima facie por su sola contemplación (sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de mayo de 2012).

El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnica" fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de noviembre de 2010, constando de 4 tomos.

En el tomo I del proyecto de reparcelación se describen las fincas originarias y, entre ellas, se encuentra la parcela 122 cuya superficie es de 633,81 m<sup>2</sup>, adjudicándose, en compensación de la misma, la parcela resultante número 6 de la manzana 34.

En el tomo II se describen las parcelas resultantes incluyendo la ficha de adjudicación de la parcela número 6 de la manzana 34, cuya superficie es de 633,81 m<sup>2</sup>, siendo adjudicatarios José González Barroso y Teresa Ojeda Guisado, y correspondiendo una afección urbanística por importe de 3.169,05 €. El Proyecto de Reparcelación fue inscrito en el Registro de la Propiedad, dando lugar, entre otras, a la finca registral 57.796 referida a la parcela adjudicada número 6 de la manzana 34 conforme a los datos descritos en la ficha de





adjudicación del Proyecto de Reparcelación.

Consta informe técnico municipal de fecha 18 de julio de 2019 sobre error material detectado en el Proyecto de Reparcelación respecto a la superficie de la parcela resultante número 6 de la manzana 34, concluyendo lo siguiente:

“La presente corrección afecta a la cuantía considerada como superficie de la parcela 6 de la manzana 34 - adjudicada en base a la parcela aportada n.º 122, en la misma superficie pero distinta forma- y en consecuencia a la carga de urbanización de la misma, habida cuenta que la segunda se calcula en base a la cantidad de la primera, donde se localiza la errata. No se ve afectada la documentación gráfica contenida en el Proyecto de Reparcelación que estaba correcta y se ajusta a la realidad. La superficie aportada de la parcela 122 se corrige a 551,60 m<sup>2</sup>, corrigiendo igualmente la superficie de la parcela resultante M34.6 (Superficie coincidente con la aportada 551,60 m<sup>2</sup> ) y recalculando en consecuencia los costes de urbanización correspondientes, que a razón de 10€ por cada m<sup>2</sup> y una vez descontando la cantidad previamente abonada, se corrige en la ficha correspondiente, según el cálculo siguiente: Costes totales = 551,60m<sup>2</sup> x 10€/m<sup>2</sup> = 5.516 € Coste abonados hasta la fecha = 3.169,05€. Carga de urbanización pendiente= 5.516 € - 3.169,05 € = 2.346,95 €”.

Señala también el informe técnico que “en consecuencia de lo anterior, procede la corrección del error material propuesto, que no incide en el reparto de cargas y beneficios, ni afecta a la configuración física de ninguna parcela, por lo que la documentación gráfica y planos contenidos en el Proyecto de Reparcelación no sufren corrección alguna”.

Resulta, por tanto, del informe técnico que la superficie que se consideró en el Proyecto de Reparcelación para la finca aportada n.º 122 era errónea (633,81 m<sup>2</sup> en lugar de 551.60 m<sup>2</sup>), error que se trasladó en la parcela resultante nº 6 de la manzana 34. El error se ha advertido en el tomo I del Proyecto de Reparcelación (fincas originarias) y tomo II (parcelas resultantes), estando correcta la superficie que consta en la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación.

En consecuencia, se informa favorablemente la rectificación del error de la superficie considerada de la parcela aportada n.º 122, así como de la ficha de la parcela resultante número 6 de la manzana 34 del Proyecto de Reparcelación, consistente en considerar como superficie de dicha parcela 551.60 m<sup>2</sup> en lugar de la que consta en el documento aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, 633,81 m<sup>2</sup>, siendo la superficie corregida coincidente con la documentación gráfica del Proyecto de Reparcelación. De lo expuesto, también se informa favorablemente la rectificación del error en la ficha de la parcela resultante número 6 de la manzana 34 sobre los costes de urbanización que le corresponde, ascendiendo a un importe de 2.346,95 €, en lugar de 3.169,05 €.

Dicha rectificación de errores tendrán la consideración de rectificaciones de superficies de la parcela aportada 122 y la parcela resultante número 6 de la manzana 34 y el importe de costes de urbanización que le corresponde, sin afcción al resto del contenido del proyecto de reparcelación.

2.- A fin de proceder su rectificación en el Registro de la Propiedad, se informa que esta rectificación no afecta a derechos de terceros, por los siguientes extremos que se detallan a continuación:

La rectificación de la superficie de la parcela resultante número 6 de la manzana 34 de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 “S1/SUNP R5, no afecta a los derechos urbanísticos de los propietarios incluidos en la unidad de ejecución nº 2, ya que el aprovechamiento urbanístico de esta unidad de ejecución, es el determinado en el proyecto de redilimitación de unidades de ejecución aprobado definitivamente el día 27 de noviembre de 2009, y su materialización en las distintas parcelas resultantes vendrá determinada por la aplicación de las ordenanzas





contenidas en el plan de sectorización en función de la zona que se trate.

Por su parte, la rectificación de superficie no afecta al resto del contenido del proyecto de reparcelación, por lo que no sufren alteraciones los derechos y obligaciones del resto de propietarios de la unidad de ejecución nº 1.

La edificabilidad de las parcelas de esta unidad de ejecución nº 1 se determina en aplicación de las ordenanzas urbanísticas contenidas en el plan de sectorización del sector, diferenciando:

a) Parcelas de superficie igual o inferior a 800 m<sup>2</sup>s, tienen una edificabilidad fija de 160 m<sup>2</sup>t.

b) Parcelas de superficie superior a 800 m<sup>2</sup>s, la edificabilidad es 0´20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie exacta de la parcela.

De este modo, la rectificación de superficie solo alterará la edificabilidad de las parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup>s, pero sin afeción al resto de parcelas en las que se podrá materializar la edificabilidad que es la fija de 160 m<sup>2</sup>t.

En este caso y dado que la superficie de la parcela objeto de rectificación, se mantiene por debajo de los 800 m<sup>2</sup>s, por lo que en ambos casos (documento actual y documento corregido) la edificabilidad resultará de lo indicado en el apartado a) anterior, y que asciende a 160 m<sup>2</sup>t, sin que se produzcan diferencias en la edificabilidad ni aprovechamiento total del ámbito cuya errata se propone corregir.

Este criterio resulta legitimado por la aplicación del artículo 440 del PGOU vigente, relativo al alcance de las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las unidades de ejecución, que establece en su apartado e) del punto primero, que la edificabilidad y aprovechamiento resultará de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2000, y que el ajuste de las mismas en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General.

Respecto a la carga urbanística, ésta viene descrita en el Proyecto de Reparcelación a razón de 10€ por cada m<sup>2</sup> de superficie adjudicada, una vez descontada la cantidad previamente abonada.

Por tanto, la rectificación de superficie de una parcela del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnia" y la rectificación de su afeción urbanística, no afectan a los derechos urbanísticos del resto de parcelas de la misma unidad de ejecución, ni tampoco a los propietarios de la unidad de ejecución nº 2.

3.- En cuanto al órgano competente para la adopción del acuerdo, habiéndose aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación por la Junta de Gobierno Local, resulta procedente que sea este mismo órgano quien apruebe la rectificación del error material en unas de las fichas de adjudicación del proyecto].

Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar la rectificación del error material en la parcela aportada n.º 122 y en la ficha de la parcela resultante número 6 de la manzana 34 del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnia" aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de noviembre de 2010, consistente en considerar como superficie de dicha parcela 551,60 m<sup>2</sup> en lugar de la que consta en el documento aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, 633,81 m<sup>2</sup>, por cuanto resulta ser aquella su superficie real coincidente con la documentación gráfica del





propio Proyecto de Reparcelación, sin que la presente rectificación afecte al resto del contenido del Proyecto de Reparcelación, ni afecte al derecho de terceros.

**Segundo.-** Aprobar la rectificación del error material en la ficha de la parcela resultante número 6 de la manzana 34 del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución nº 1 del SUO 22 "S1/SUNP R5 Carretilla Pirotecnia", consistente en considerar como costes de urbanización la cantidad de 2.346,95 € en lugar de los que constan en el documento aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, 3.169,05 €, por cuanto resulta ser este importe la afección urbanística que le corresponde a la citada parcela resultante, sin que afecte la presente rectificación al resto del contenido del Proyecto de Reparcelación, ni afecte al derecho de terceros.

**Tercero.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos.

### **9º EDUCACIÓN/EXPTE. 268/2019. CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA ACTIVIDADES EXTRAESCOLARES DE LA DELEGACIÓN DE EDUCACIÓN 2019: APROBACIÓN.-**

Examinado el expediente que se tramita para actividades extraescolares de la Delegación de Educación 2019, y **resultando:**

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 18 de febrero de 2016, se aprobaron las Bases Regulatoras de la Convocatoria de Subvenciones para Actividades Educativas Extraescolares publicadas en el BOP nº 82, de fecha 11 de abril de 2016, Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de febrero de 2019 se aprueba con arreglo a dichas bases, la convocatoria de subvenciones para actividades extraescolares de la Delegación de Educación 2019.

Es objeto de las citadas bases:

- Fomentar la realización de proyectos de actividades complementarias y extraescolares, así como otros programas que redunden en beneficio de la Comunidad Educativa para el presente año 2018, sobre todo aquellas que tengan como objetivo la ampliación de conocimientos y el desarrollo de habilidades intelectuales por parte del alumno.

- Fomentar el asociacionismo como instrumento posibilitador de proyectos y vía de participación.

- Fomentar la tolerancia y convivencia entre los distintos sectores afectados.

Podrán tener acceso a estas subvenciones los Centros de Enseñanza, Asociaciones de Madres y Padres de Alumnos, Asociaciones Culturales y Deportivas y personas físicas o jurídicas, que reúnan, entre otros, los siguientes requisitos:

- ☐Tener ámbito Local o que propongan proyectos y actividades culturales y deportivas a desarrollar en Alcalá de Guadaíra que redunden en beneficio de la Comunidad Educativa.

- ☐Carecer de ánimo de lucro.

- ☐Disponer de la estructura suficiente para garantizar el cumplimiento de sus objetivos.

Presentadas las correspondientes solicitudes han sido debidamente evaluados y fijadas las cantidades a subvencionar por el Concejal Delegado de Educación.

La Ley 38/2003, de 17 noviembre, General de Subvenciones (LGS) dispone en su artículo 22.2 que podrán concederse de forma directa las subvenciones previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales, en los términos recogidos en los convenios y en la normativa reguladora de estas subvenciones, y en el artículo 28 establece que los convenios serán el





instrumento habitual para canalizar estas subvenciones.

Por su parte, el Reglamento General de la Ley General de Subvenciones (RLGS) en su artículo 66 prevé que en estos supuestos el acto de concesión o el convenio tendrá el carácter de bases reguladoras de la concesión a los efectos de lo dispuesto la Ley General de Subvenciones, y determina el contenido del mismo.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 de la vigente Ordenanza municipal de subvenciones, (BOP nº 89/2015 de 20 de abril), se considera subvención nominativa la prevista expresamente en el presupuesto municipal o en las modificaciones del mismo acordadas por el Ayuntamiento Pleno, que deberán formalizarse mediante el oportuno convenio cuyo texto deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno Local, con el contenido que en dicha norma se establece.

Consta en el expediente retención de crédito por importe de 7.028 euros con cargo a la aplicación presupuestaria la aplicación presupuestaria 700013261/48900 y operación contable 12019000000632.

En cuanto a los requisitos para acceder a la condición de beneficiario previstos en el art 3 .3 de la Ordenanza reguladora de la concesión de subvenciones de este Ayuntamiento, modificado por acuerdo de 19 de febrero de 2015 y publicado en el BOP con fecha 4 de marzo de 2015 consta en el expediente de referencia, las declaraciones responsables, por no superar la cuantía de 3.000 euros tal y como recoge el citado artículo, de cada una de las entidades solicitantes de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social.

Por todo ello y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Conceder al Colegio Nuestra Señora del Águila una subvención por la realización de Actividades Educativas Extraescolares por el siguiente importe:

CENTRO	PROYECTO	CONCEDIDO
COLEGIO NTRA. SRA. DEL ÁGUILA	II JORNADAS EDUCIENCIA	600,00

**Segundo.-** Autorizar y disponer el gasto con cargo a la aplicación presupuestaria 70001/3261/48900 y operación contable 12019000000632.

**Tercero.-** Aprobar el pago del 100 % de las cantidades concedidas, una vez que la actividad haya sido justificada en su totalidad, según informe técnico de la Delegación de Educación.

**Cuarto.-** Notificar el presente acuerdo a las entidades beneficiarias, así como dar traslado del mismo a la Delegación Municipal de Educación y a la Intervención de Fondos.

**10º ASUNTOS URGENTES.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria, por unanimidad, y, por tanto, con el voto favorable de la mayoría prevista en el artículo 47.2 de la





Ley 7/85, de 2 de abril, **acuerda**, previa especial declaración de urgencia, conocer de los siguientes asuntos no comprendidos en la convocatoria:

**Asuntos:**

Solicitud inclusión asunto en punto de urgencia del orden del día de la sesión a celebrar por el/la Junta de Gobierno Local, el día 4 de octubre

(Secretaría/Expte. 5422/2013. Modificación del acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción.)

Este expediente pretende modificar los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local, cuando adjudicó las viviendas en régimen de autoconstrucción, ya que las recientes modificaciones normativas, y pronunciamientos jurisprudenciales, hacen necesario que se adapten ciertas previsiones, a los efectos de poder formalizar las escrituras públicas de compraventa.

La propuesta de aprobación del expediente **no se ha incluido en el orden del día** de la sesión a celebrar el día 4 de octubre por la Junta de Gobierno Local. No obstante, estas familias están a la espera de poder adquirir definitivamente sus viviendas, y estas formalidades hacen que se dilate continuamente la firma de las escrituras.

Por ello, una vez culminados los expedientes, y para que las familias interesadas no se perjudiquen con otro retraso en la aprobación del expediente, es preciso adoptar el acuerdo por urgencia, con el objeto de que puedan agilizar el resto de trámites conducentes a la adquisición definitiva de estas viviendas.

En consecuencia, le solicito que la **referida propuesta de acuerdo sea debatida y votada en el punto relativo a urgencias** del orden del día de la sesión a celebrar por la Junta de Gobierno Local en la fecha mencionada.

**10º1 SECRETARÍA/EXPTE. 5422/2013. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 3 DE FEBRERO DE 2012, SOBRE ADJUDICACIÓN DIRECTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN SITA EN LA CALLE BERNAL DÍAZ DEL CASTILLO --.**- Examinado el expediente que se tramita para aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de febrero de 2012, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --, y **resultando**:

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de febrero de 2012 se aprobó la enajenación, por adjudicación directa, a ---- de la vivienda de propiedad municipal procedente del programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Bernardo Díaz del Castillo --**, en los términos que constan en le punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

En garantía del precio aplazado se acordó la constitución de una hipoteca sobre la finca referida en el modo y condiciones que se estipulan el citado acuerdo, entre otras, las siguientes:

1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un





interés de demora del 10,40 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.

4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: e). Si la parte deudora incumpliera cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.

Dichas estipulaciones no se ajustan a la normativa vigente, así como a recientes pronunciamientos judiciales, como el de la sentencia del Tribunal Supremo 265/2015, y 364/2016, de 3 de junio, en las que se concluye, que sería abusiva una cláusula, que fijara un interés de demora que exceda en dos puntos el interés remuneratorio pactado, por lo que para formalizar la correspondiente escritura de venta del citado inmueble, es necesario modificarlo en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”
- 4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: “e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.”

Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de febrero de 2012, concretamente el punto 15º del orden del día, *Secretaría/ Expediente 5422/2013. Propuesta de adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción en la parcela de titularidad municipal I-A del P.P. SUP R-3 A “Virgen del Águila”, sita en calle Bernal Díaz del Castillo --, cuyo punto primero de la parte dispositiva queda redactado en los términos siguientes:*

**Primero.-** *Aprobar la enajenación, por adjudicación directa, a ----, (parte compradora-deudora) con DNI nº \*\*\*\*2775-C, de la vivienda de propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (parte vendedora- acreedora), procedente del citado programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --, que a continuación se describe:*

- **Número tres.-** *VIVIENDA NUMERO TRES del TIPO B, perteneciente al Edificio construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A “Virgen del Águila” de ésta ciudad. Tiene su entrada independiente por calle Bernal Díaz del Castillo. Su cuadro de superficie es el siguiente: Superficie de parcela: ciento tres con cincuenta y dos metros cuadrados. Superficie construida: total de ochenta y seis con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja cuarenta y cuatro con setenta metros cuadrados y a la planta alta cuarenta y uno con noventa metros cuadrados. Superficie útil: total de setenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja treinta y cuatro con sesenta metros cuadrados y a la planta alta treinta y cinco con cuarenta metros cuadrados. Todo ello distribuidos convenientemente para habitar. Linda: por su frente con calle Bernal Díaz del Castillo; por la derecha con vivienda número cuatro; por la izquierda con vivienda número dos y por el fondo con vivienda número veintisiete. CUOTA: 3,29%.*

- **Inscripción.-** *Al tomo 2.025, libro 1.365, folio 129 finca nº 56.693, inscripción*





1ª del Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaíra.

- **Título.-** Le pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra por título de adjudicación, según escritura otorgada en ésta ciudad, el día 10 de noviembre de 2000, ante el notario don Rafael Morales Lozano, así como por escritura de segregación, declaración de obra nueva terminada y división en propiedad horizontal, otorgada ante el notario de esta ciudad don Fernando Muñoz Centelles el día 5 de agosto de 2011, nº 1.397 de protocolo.

- **Integración.-** La finca descrita forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, del siguiente: EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO DE TREINTA VIVIENDAS DESARROLLADO EN DOS PLANTAS, construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad; de forma trapezoidal. Tiene una superficie de la parcela de tres mil ciento cuarenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados de superficie. El edificio tiene una superficie total construida de dos mil seiscientos veintinueve con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja mil trescientos cincuenta y nueve con veinte metros cuadrados (superficie de solar ocupada por la construcción) y la planta alta mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Linda al Norte con calle Alvar Núñez, al Sur con calle Cuzco, al este con parcela segregada I-A.1 y destinada a calle denominada calle Olmecca y al oeste con calle Bernal Díaz del Castillo.

- **Protección oficial.** Se encuentra calificada las viviendas que componen el edificio como VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN, según consta en calificación definitiva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Expediente SE-98/100-AUT con fecha 21 de Julio de 2010.

- **Naturaleza.-** Es bien patrimonial de propios de este Ayuntamiento.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio será abonado por la parte vendedora a la compradora en el mismo acto de formalización de la escritura pública de esta compraventa, siendo de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine dicha escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

- **I.V.A.-** El Ayuntamiento repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la parte adquirente, por el concepto de compraventa y al tipo vigente en la fecha de devengo, es decir, cuatro por ciento.

- **Constitución de hipoteca.-** En garantía del precio aplazado antes reseñado y obligándose la parte compradora a abonarlo y a satisfacer los intereses pactados, se constituye hipoteca sobre la finca descrita en este acuerdo, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan a continuación:

- **1.- La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.**

- **2.- El pago del precio aplazado lo realizará la parte compradora a la vendedora**





en los plazos indicados anteriormente. El domicilio del pago se fija en la cuenta bancaria con número de IBAN ES3921008429022100421108. No obstante lo anterior, la parte compradora podrá cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado.

- 3.- La parte deudora queda obligada:
  - a) A mantener en buen estado la finca hipotecada y a tener la misma asegurada contra el riesgo de incendios.
  - b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones, arbitrios, impuestos o cualquier otra exacción que grave o afecte a la finca hipotecada.
  - c) A no arrendar ni ceder el disfrute de las finca sin precio y expreso consentimiento escrito de la parte acreedora.
  - d) A justificar siempre que el acreedor lo requiera para ello, el estar al corriente en el cumplimiento de las anteriores obligaciones.
- 4.- La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - a). Si la finca hipotecada sufriera, a juicio de perito, designado por el acreedor, deterioro, merma o depreciación, que llegue al veinticinco por ciento del tipo fijado para la subasta, salvo que se reponga o supla la garantía de modo suficiente a juicio del acreedor.
  - b). Si se promoviese ejecución de tercero contra la finca hipotecada o aparecieren sobre ellas cargas no declaradas en esta escritura.
  - c). Si la hipoteca que aquí se pacta no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses a partir de hoy, por denegarse o suspenderse su inscripción, o por cualquier otra causa no imputable al acreedor.
  - d). Si la parte deudora enajenara, gravara o concertara cualquier contrato que suponga cesión del disfrute o de la propiedad a un tercero de la finca hipotecada, o alterara su destino originario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, obteniendo en forma fehaciente y auténtica.
- **e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.**
- 5.- Para garantizar el pago de la cantidad expresada el/la adjudicatario/a constituye hipoteca sobre la finca anteriormente descrita, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA que éste acepta. Esta hipoteca asegurará el precio aplazado de la compraventa, es decir la cantidad de 16.870 euros; 742,28 euros de intereses ordinarios; 1.754,48 euros para intereses de demora; 2.530 euros para costas y gastos.
- 6.- La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil; 109.110. y 111 de la Ley Hipotecaria y a las obras y mejoras y cuanto de alguna manera sea anejo o accesorio del inmueble hipotecado.
- 7.- Vencida la deuda y la garantía hipotecaria por cualquiera de las causas previstas en esta escritura, podrá la parte acreedora proceder contra el bien hipotecado tanto por medio de las acciones ordinarias como por medio de acción ejecutiva:
  - a). Directamente contra el bien ejecutado conforme a lo dispuesto en artículo 129 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar la administración o posesión interina de la finca o





*bien hipotecado conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*b). Por el juicio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con lo previsto en el artículo 517.1.40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*A dichos efectos se establece:*

*A.1) Se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que figura en la comparecencia de esta escritura.*

*B.1) La parte hipotecante conferirá el acreedor la posesión y administración interina de la finca hipotecada, transcurrido diez días del requerimiento de pago, facultándole para recibir rentas vencidas y no satisfechas, y las que venzan en lo sucesivo.*

*C.1) Se fija como valor de la finca que servirá como tipo en la primera subasta en la cantidad de 16.870 euros.*

*Se tasan la finca hipotecada en la cantidad de 16.870 euros.*

*La parte hipotecante señala como su domicilio para notificaciones y requerimientos la propia finca hipotecada.*

*La parte hipotecante designa a la parte acreedora para en su día y en su representación puedan otorgar la escritura de venta a favor del adjudicatario.*

*8.- Son de cuenta exclusiva de la parte deudora, todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine esta escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.*

*9.- Todos los gastos que hiciera la parte acreedora en nombre, por cuenta o causa de las negligencias de la parte deudora, ya sea de los incluidos en el precedente pacto de gastos, ya corresponda a las obligaciones comprendidas anteriormente, o se refieran a cualquier otro concepto aludido, se considerarán protegidos por la hipoteca de accesories y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma.*

*Las cantidades mencionadas en el pacto anterior, producirán intereses moratorios a favor del acreedor desde el día en que este las satisfaga hasta el día que la parte prestataria las abone, a razón del diez por ciento anual.*

#### **Obligaciones y limitaciones en materia de V. P. O.:**

- 1. La vivienda quedará, en todo caso, sujeta a la normativa de viviendas de protección oficial que resulte aplicable en cada momento y, en concreto, a lo relativo a la adjudicación y al régimen de tenencia de las mismas.

- 2. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra gestionará la recaudación efectuada, destinándola, en su totalidad, a subvenir los gastos de administración de las viviendas y la compra de suelo para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, el cual irá destinado, en su totalidad, a vivienda protegida.

**Segundo.-** Notificar este acuerdo al adjudicatario de la vivienda, requiriendo al mismo para que proceda a la formalización de la correspondiente escritura de venta en el plazo y lugar que se determine por este Ayuntamiento.

**10º2 SECRETARÍA/EXPTE. 5422/2013. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA**





**JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 17 DE FEBRERO DE 2012, SOBRE ADJUDICACIÓN DIRECTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN SITA EN LA CALLE BERNAL DÍAZ DEL CASTILLO --.** Examinado el expediente que se tramita para aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo nº 19, y **resultando**:

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012 se aprobó la enajenación, por adjudicación directa, a ---- de la vivienda de propiedad municipal procedente del programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Bernardo Díaz del Castillo --**, en los términos que constan en le punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

En garantía del precio aplazado se acordó la constitución de una hipoteca sobre la finca referida en el modo y condiciones que se estipulan el citado acuerdo, entre otras, las siguientes:

1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 10,40 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.

4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: e). Si la parte deudora incumpliera cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.

Dichas estipulaciones no se ajustan a la normativa vigente, así como a recientes pronunciamientos judiciales, como el de la sentencia del Tribunal Supremo 265/2015, y 364/2016, de 3 de junio, en las que se concluye, que sería abusiva una cláusula, que fijara un interés de demora que exceda en dos puntos el interés remuneratorio pactado, por lo que para formalizar la correspondiente escritura de venta del citado inmueble, es necesario moficarlo en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”

- 4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:“e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.”

Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

**Primero.-** Aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012, concretamente el punto 9º del orden del día, *Secretaría/ Expediente 5422/2013. Propuesta de adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción en la parcela de titularidad municipal I-A del P.P. SUP R-3 A “Virgendel Aguila”, sita en calle Bernal Díaz del Castillo --*, cuyo punto primero de la parte dispositiva





queda redactado en los términos siguientes:

**Primero.-** Aprobar la enajenación, por adjudicación directa, a ----, (parte compradora-deudora) con DNI nº ----9878-Q, de la vivienda de propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (parte vendedora-acreedora), procedente del citado programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Bernal Díaz del Castillo --**, que a continuación se describe:

- **Número veintidos.-** VIVIENDA NUMERO DIEZ del TIPO C, perteneciente al Edificio construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad. Tiene su entrada independiente por calle Bernal Díaz del Castillo. Su cuadro de superficie es el siguiente: Superficie de parcela: noventa y nueve con ochenta y seis metros cuadrados. Superficie construida: total de ochenta y ocho con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja cuarenta y cinco con setenta metros cuadrados y a la planta alta cuarenta y tres metros cuadrados. Superficie útil: total de setenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja treinta y cuatro con sesenta metros cuadrados y a la planta alta treinta y cinco con cuarenta metros cuadrados. Todo ello distribuidos convenientemente para habitar. Linda: por su frente con calle Bernal Díaz del Castillo; por la derecha con vivienda número once; por la izquierda con vivienda número nueve y por el fondo con vivienda número veinte. CUOTA: 3,37%.

- **Inscripción.-** Al tomo 2.025, libro 1.365, folio 150 finca nº 56.707, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaíra.

- **Título.-** Le pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra por título de adjudicación, según escritura otorgada en ésta ciudad, el día 10 de noviembre de 2000, ante el notario don Rafael Morales Lozano, así como por escritura de segregación, declaración de obra nueva terminada y división en propiedad horizontal, otorgada ante el notario de esta ciudad don Fernando Muñoz Centelles el día 5 de agosto de 2011, nº 1.397 de protocolo.

- **Integración.-** La finca descrita forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, del siguiente: EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO DE TREINTA VIVIENDAS DESARROLLADO EN DOS PLANTAS, construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad; de forma trapezoidal. Tiene una superficie de la parcela de tres mil ciento cuarenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados de superficie. El edificio tiene una superficie total construida de dos mil seiscientos veintinueve con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja mil trescientos cincuenta y nueve con veinte metros cuadrados (superficie de solar ocupada por la construcción) y la planta alta mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Linda al Norte con calle Alvar Núñez, al Sur con calle Cuzco, al este con parcela segregada I-A.1 y destinada a calle denominada calle Olmea y al oeste con calle Bernal Díaz del Castillo.

- **Protección oficial.** Se encuentra calificada las viviendas que componen el edificio como VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN, según consta en calificación definitiva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Expediente SE-98/100-AUT con fecha 21 de Julio de 2010.

- **Naturaleza.-** Es bien patrimonial de propios de este Ayuntamiento.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio será abonado por la parte vendedora a la compradora en el mismo acto de formalización de la escritura pública de esta compraventa, siendo de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine dicha escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro





de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

- **I.V.A.-** El Ayuntamiento repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la parte adquirente, por el concepto de compraventa y al tipo vigente en la fecha de devengo, es decir, cuatro por ciento.

- **Constitución de hipoteca.-** En garantía del precio aplazado antes reseñado y obligándose la parte compradora a abonarlo y a satisfacer los intereses pactados, se constituye hipoteca sobre la finca descrita en este acuerdo, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan a continuación:

- **1.- La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.**

- **2.-** El pago del precio aplazado lo realizará la parte compradora a la vendedora en los plazos indicados anteriormente. El domicilio del pago se fija en la cuenta bancaria con número de IBAN ES9501826096230201548188. No obstante lo anterior, la parte compradora podrá cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado.

- **3.-** La parte deudora queda obligada:

- a) A mantener en buen estado la finca hipotecada y a tener la misma asegurada contra el riesgo de incendios.

- b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones, arbitrios, impuestos o cualquier otra exacción que grave o afecte a la finca hipotecada.

- c) A no arrendar ni ceder el disfrute de la finca sin precio y expreso consentimiento escrito de la parte acreedora.

- d) A justificar siempre que el acreedor lo requiera para ello, el estar al corriente en el cumplimiento de las anteriores obligaciones.

- **4.-** La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a). Si la finca hipotecada sufriera, a juicio de perito, designado por el acreedor, deterioro, merma o depreciación, que llegue al veinticinco por ciento del tipo fijado para la subasta, salvo que se reponga o supla la garantía de modo suficiente a juicio del acreedor.

- b). Si se promoviese ejecución de tercero contra la finca hipotecada o aparecieren sobre ellas cargas no declaradas en esta escritura.

- c). Si la hipoteca que aquí se pacta no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses a partir de hoy, por denegarse o suspenderse su inscripción, o por cualquier otra causa no imputable al acreedor.





d). Si la parte deudora enajenara, gravara o concertara cualquier contrato que suponga cesión del disfrute o de la propiedad a un tercero de la finca hipotecada, o alterara su destino originario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, obteniendo en forma fehaciente y auténtica.

**e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.**

- 5.- Para garantizar el pago de la cantidad expresada el/la adjudicatario/a constituye hipoteca sobre la finca anteriormente descrita, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA que éste acepta. Esta hipoteca asegurará el precio aplazado de la compraventa, es decir la cantidad de 16.870 euros; 742,28 euros de intereses ordinarios; 1.754,48 euros para intereses de demora; 2.530 euros para costas y gastos.

- 6.- La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil; 109.110. y 111 de la Ley Hipotecaria y a las obras y mejoras y cuanto de alguna manera sea anejo o accesorio del inmueble hipotecado.

- 7.- Vencida la deuda y la garantía hipotecaria por cualquiera de las causas previstas en esta escritura, podrá la parte acreedora proceder contra el bien hipotecado tanto por medio de las acciones ordinarias como por medio de acción ejecutiva:

a). Directamente contra el bien ejecutado conforme a lo dispuesto en artículo 129 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

b). Por el juicio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con lo previsto en el artículo 517.1.40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A dichos efectos se establece:

A.1) Se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que figura en la comparecencia de esta escritura.

B.1) La parte hipotecante conferirá el acreedor la posesión y administración interina de la finca hipotecada, transcurrido diez días del requerimiento de pago, facultándole para recibir rentas vencidas y no satisfechas, y las que venzan en lo sucesivo.

C.1) Se fija como valor de la finca que servirá como tipo en la primera subasta en la cantidad de 16.870 euros.

Se tasan la finca hipotecada en la cantidad de 16.870 euros.

La parte hipotecante señala como su domicilio para notificaciones y requerimientos la propia finca hipotecada.

La parte hipotecante designa a la parte acreedora para en su día y en su representación puedan otorgar la escritura de venta a favor del adjudicatario.

8.- Son de cuenta exclusiva de la parte deudora, todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine esta escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

9.- Todos los gastos que hiciere la parte acreedora en nombre, por cuenta o causa de las negligencias de la parte deudora, ya sea de los incluidos en el precedente pacto de gastos, ya corresponda a las obligaciones comprendidas anteriormente, o se refieran a





*cualquier otro concepto aludido, se considerarán protegidos por la hipoteca de accesories y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma.*

*Las cantidades mencionadas en el pacto anterior, producirán intereses moratorios a favor del acreedor desde el día en que este las satisfaga hasta el día que la parte prestataria las abone, a razón del diez por ciento anual.*

**Obligaciones y limitaciones en materia de V. P. O.:**

- 1. La vivienda quedará, en todo caso, sujeta a la normativa de viviendas de protección oficial que resulte aplicable en cada momento y, en concreto, a lo relativo a la adjudicación y al régimen de tenencia de las mismas.
- 2. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra gestionará la recaudación efectuada, destinándola, en su totalidad, a subvenir los gastos de administración de las viviendas y la compra de suelo para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, el cual irá destinado, en su totalidad, a vivienda protegida.

**Segundo.-** Notificar este acuerdo al adjudicatario de la vivienda, requiriendo al mismo para que proceda a la formalización de la correspondiente escritura de venta en el plazo y lugar que se determine por este Ayuntamiento.

**10º3 SECRETARÍA/EXPTE. 5422/2013. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 9 DE MARZO DE 2012, SOBRE ADJUDICACIÓN DIRECTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN SITA EN LA CALLE BERNAL DÍAZ DEL CASTILLO --.-** Examinado el expediente que se tramita para aprobar modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de marzo de 2012, sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --, y **resultando**:

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de marzo de 2012 se aprobó la enajenación, por adjudicación directa, a ---- de la vivienda de propiedad municipal procedente del programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Bernardo Díaz del Castillo --**, en los términos que constan en le punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

En garantía del precio aplazado se acordó la constitución de una hipoteca sobre la finca referida en el modo y condiciones que se estipulan el citado acuerdo, entre otras, las siguientes:

1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 10,40 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.

4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: e). Si la parte deudora incumpliera cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.

Dichas estipulaciones no se ajustan a la normativa vigente, así como a recientes pronunciamientos judiciales, como el de la sentencia del Tribunal Supremo 265/2015, y 364/2016, de 3 de junio, en las que se concluye, que sería abusiva una cláusula, que fijara un





interés de demora que exceda en dos puntos el interés remuneratorio pactado, por lo que para formalizar la correspondiente escritura de venta del citado inmueble, es necesario modificarlo en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”
- 4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: “e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.”

Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de marzo de 2012, concretamente el punto 26º del orden del día, *Secretaría/ Expediente 5422/2013. Propuesta de adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción en la parcela de titularidad municipal I-A del P.P. SUP R-3 A “Virgen del Águila”, sita en calle Bernal Díaz del Castillo --, cuyo punto primero de la parte dispositiva queda redactado en los términos siguientes:*

**Primero.-** *Aprobar la enajenación, por adjudicación directa, a ----, (parte compradora-deudora) con DNI nº ----9973-N, de la vivienda de propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (parte vendedora-acreedora), procedente del citado programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --, que a continuación se describe:*

- **Número trece.-** *VIVIENDA NUMERO TRECE del TIPO B, perteneciente al Edificio construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A “Virgen del Águila” de ésta ciudad. Tiene su entrada independiente por calle Bernal Díaz del Castillo. Su cuadro de superficie es el siguiente: Superficie de parcela: noventa y tres con sesenta y tres metros cuadrados. Superficie construida: total de ochenta y seis con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja cuarenta y cuatro con setenta metros cuadrados y a la planta alta cuarenta y uno con noventa metros cuadrados. Superficie útil: total de setenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja treinta y cuatro con sesenta metros cuadrados y a la planta alta treinta y cinco con cuarenta metros cuadrados. Todo ello distribuidos convenientemente para habitar. Linda: por su frente con calle Bernal Díaz del Castillo; por la derecha con vivienda número catorce; por la izquierda con vivienda número doce y por el fondo con vivienda número diecisiete. CUOTA: 3,29%.*

- **Inscripción.-** *Al tomo 2.025, libro 1.365, folio 159 finca nº 56.713, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaíra.*

- **Título.-** *Le pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra por título de adjudicación, según escritura otorgada en ésta ciudad, el día 10 de noviembre de 2000, ante el notario don Rafael Morales Lozano, así como por escritura de segregación, declaración de obra nueva terminada y división en propiedad horizontal, otorgada ante el notario de esta ciudad don Fernando Muñoz Centelles el día 5 de agosto de 2011, nº 1.397 de protocolo.*

- **Integración.-** *La finca descrita forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, del siguiente: EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO DE TREINTA VIVIENDAS DESARROLLADO EN DOS PLANTAS, construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del*





*Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad; de forma trapezoidal. Tiene una superficie de la parcela de tres mil ciento cuarenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados de superficie. El edificio tiene una superficie total construida de dos mil seiscientos veintinueve con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja mil trescientos cincuenta y nueve con veinte metros cuadrados (superficie de solar ocupada por la construcción) y la planta alta mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Linda al Norte con calle Alvar Núñez, al Sur con calle Cuzco, al este con parcela segregada I-A.1 y destinada a calle denominada calle Olmeca y al oeste con calle Bernal Díaz del Castillo.*

- **Protección oficial.** Se encuentra calificada las viviendas que componen el edificio como VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN, según consta en calificación definitiva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Expediente SE-98/100-AUT con fecha 21 de Julio de 2010.

- **Naturaleza.-** Es bien patrimonial de propios de este Ayuntamiento.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio será abonado por la parte vendedora a la compradora en el mismo acto de formalización de la escritura pública de esta compraventa, siendo de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine dicha escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

- **I.V.A.-** El Ayuntamiento repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la parte adquirente, por el concepto de compraventa y al tipo vigente en la fecha de devengo, es decir, cuatro por ciento.

- **Constitución de hipoteca.-** En garantía del precio aplazado antes reseñado y obligándose la parte compradora a abonarlo y a satisfacer los intereses pactados, se constituye hipoteca sobre la finca descrita en este acuerdo, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan a continuación:

- **1.- La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.**

- **2.- El pago del precio aplazado lo realizará la parte compradora a la vendedora en los plazos indicados anteriormente. El domicilio del pago se fija en la cuenta bancaria con número de IBAN ES8601825899340201557661. No obstante lo anterior, la parte compradora podrá cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado.**

- **3.- La parte deudora queda obligada:**

a) A mantener en buen estado la finca hipotecada y a tener la misma asegurada contra el riesgo de incendios.

b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones, arbitrios, impuestos o





*cualquier otra exacción que grave o afecte a la finca hipotecada.*

*c) A no arrendar ni ceder el disfrute de las finca sin precio y expreso consentimiento escrito de la parte acreedora.*

*d) A justificar siempre que el acreedor lo requiera para ello, el estar al corriente en el cumplimiento de las anteriores obligaciones.*

• *4.- La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:*

*a). Si la finca hipotecada sufriera, a juicio de perito, designado por el acreedor, deterioro, merma o depreciación, que llegue al veinticinco por ciento del tipo fijado para la subasta, salvo que se reponga o supla la garantía de modo suficiente a juicio del acreedor.*

*b). Si se promoviese ejecución de tercero contra la finca hipotecada o aparecieren sobre ellas cargas no declaradas en esta escritura.*

*c). Si la hipoteca que aquí se pacta no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses a partir de hoy, por denegarse o suspenderse su inscripción, o por cualquier otra causa no imputable al acreedor.*

*d). Si la parte deudora enajenara, gravara o concertara cualquier contrato que suponga cesión del disfrute o de la propiedad a un tercero de la finca hipotecada, o alterara su destino originario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, obteniendo en forma fehaciente y auténtica.*

***e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.***

• *5.- Para garantizar el pago de la cantidad expresada el/la adjudicatario/a constituye hipoteca sobre la finca anteriormente descrita, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA que éste acepta. Esta hipoteca asegurará el precio aplazado de la compraventa, es decir la cantidad de 16.870 euros; 742,28 euros de intereses ordinarios; 1.754,48 euros para intereses de demora; 2.530 euros para costas y gastos.*

• *6.- La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil; 109.110. y 111 de la Ley Hipotecaria y a las obras y mejoras y cuanto de alguna manera sea anejo o accesorio del inmueble hipotecado.*

• *7.- Vencida la deuda y la garantía hipotecaria por cualquiera de las causas previstas en esta escritura, podrá la parte acreedora proceder contra el bien hipotecado tanto por medio de las acciones ordinarias como por medio de acción ejecutiva:*

*a). Directamente contra el bien ejecutado conforme a lo dispuesto en artículo 129 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*b). Por el juicio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con lo previsto en el artículo 517.1.40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*A dichos efectos se establece:*

*A.1) Se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que figura en la comparecencia de esta escritura.*





*B.1) La parte hipotecante conferirá el acreedor la posesión y administración interina de la finca hipotecada, transcurrido diez días del requerimiento de pago, facultándole para recibir rentas vencidas y no satisfechas, y las que venzan en lo sucesivo.*

*C.1) Se fija como valor de la finca que servirá como tipo en la primera subasta en la cantidad de 16.870 euros.*

*Se tasan la finca hipotecada en la cantidad de 16.870 euros.*

*La parte hipotecante señala como su domicilio para notificaciones y requerimientos la propia finca hipotecada.*

*La parte hipotecante designa a la parte acreedora para en su día y en su representación puedan otorgar la escritura de venta a favor del adjudicatario.*

*8.- Son de cuenta exclusiva de la parte deudora, todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine esta escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.*

*9.- Todos los gastos que hiciere la parte acreedora en nombre, por cuenta o causa de las negligencias de la parte deudora, ya sea de los incluidos en el precedente pacto de gastos, ya corresponda a las obligaciones comprendidas anteriormente, o se refieran a cualquier otro concepto aludido, se considerarán protegidos por la hipoteca de accesoriedades y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma.*

*Las cantidades mencionadas en el pacto anterior, producirán intereses moratorios a favor del acreedor desde el día en que este las satisfaga hasta el día que la parte prestataria las abone, a razón del diez por ciento anual.*

#### **Obligaciones y limitaciones en materia de V. P. O.:**

- *1. La vivienda quedará, en todo caso, sujeta a la normativa de viviendas de protección oficial que resulte aplicable en cada momento y, en concreto, a lo relativo a la adjudicación y al régimen de tenencia de las mismas.*
- *2. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra gestionará la recaudación efectuada, destinándola, en su totalidad, a subvenir los gastos de administración de las viviendas y la compra de suelo para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, el cual irá destinado, en su totalidad, a vivienda protegida.*

**Segundo.-** Notificar este acuerdo al adjudicatario de la vivienda, requiriendo al mismo para que proceda a la formalización de la correspondiente escritura de venta en el plazo y lugar que se determine por este Ayuntamiento.

**10ª SECRETARÍA/EXPT. 5422/2013. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 2 DE MARZO DE 2012, (YA MODIFICADO POR ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 26 DE ABRIL DE 2019), SOBRE ADJUDICACIÓN DIRECTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN SITA EN LA CALLE OLMECA --.** Examinado el expediente que se tramita para aprobar modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de marzo de 2012, (ya modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019), sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Olmeca --, y **resultando:**





Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de marzo de 2012 se aprobó la enajenación, por adjudicación directa, a ---- de la vivienda de propiedad municipal procedente del programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Olmeca --**, en los términos que constan en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

En garantía del precio aplazado se constituye hipoteca sobre la finca referida en el modo y condiciones que se estipulan en el citado acuerdo, entre otras, las siguientes:

1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 10,40 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.

4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: e). Si la parte deudora incumpliera cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.

Dichas estipulaciones no se ajustan a la normativa vigente, por lo que para formalizar la correspondiente escritura de venta del citado inmueble, fué necesario modificarlas, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2019, en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 9 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”

- 4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:“e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.”

No obstante, esta última modificación, y en lo que se refiere al interés de demora del 9 por ciento anual, no se ajusta a pronunciamientos judiciales, como el de la sentencia del Tribunal Supremo 265/2015, y 364/2016, de 3 de junio, en las que se concluye, que sería abusiva una cláusula, que fijara un interés de demora que exceda en dos puntos el interés remuneratorio pactado.

Por ello, es necesario modificar nuevamente la primera estipulación ya modificada, en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”

Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de marzo de 2012, (que ya fué modificado anteriormente mediante acuerdo adoptado, en el punto 8º del orden del día, en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día 26 de abril de 2019), concretamente el punto 23º del orden del día, *Secretaría/ Expediente 5422/2013. Propuesta de adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita*





en la calle Olmeca nº 18, cuyo punto primero de la parte dispositiva queda redactado en los términos siguientes:

**Primero.-** Aprobar la enajenación, por adjudicación directa, a ----, (parte compradora-deudora) con DNI nº ----0,227-J, de la vivienda de propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (parte vendedora-acreedora), procedente del citado programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Olmeca --**, que a continuación se describe:

- **Número veintidos.-** VIVIENDA NUMERO VEINTIDOS del TIPO B, perteneciente al Edificio construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad. Tiene su entrada independiente por calle Olmeca. Su cuadro de superficie es el siguiente: Superficie de parcela: cien con cero dos metros cuadrados. Superficie construida: total de ochenta y seis con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja cuarenta y cuatro con setenta metros cuadrados y a la planta alta cuarenta y uno con noventa metros cuadrados. Superficie útil: total de setenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja treinta y cuatro con sesenta metros cuadrados y a la planta alta treinta y cinco con cuarenta metros cuadrados. Todo ello distribuidos convenientemente para habitar. Linda: por su frente con calle Olmeca; por la derecha con vivienda número veintitrés; por la izquierda con vivienda número veintiuno y por el fondo con vivienda número ocho. CUOTA: 3,29%.

- **Inscripción.-** Al tomo 2.025, libro 1.365, folio 186 finca nº 56.731, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaíra.

- **Título.-** Le pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra por título de adjudicación, según escritura otorgada en ésta ciudad, el día 10 de noviembre de 2000, ante el notario don Rafael Morales Lozano, así como por escritura de segregación, declaración de obra nueva terminada y división en propiedad horizontal, otorgada ante el notario de esta ciudad don Fernando Muñoz Centelles el día 5 de agosto de 2011, nº 1.397 de protocolo.

- **Integración.-** La finca descrita forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, del siguiente: EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO DE TREINTA VIVIENDAS DESARROLLADO EN DOS PLANTAS, construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad; de forma trapezoidal. Tiene una superficie de la parcela de tres mil ciento cuarenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados de superficie. El edificio tiene una superficie total construida de dos mil seiscientos veintinueve con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja mil trescientos cincuenta y nueve con veinte metros cuadrados (superficie de solar ocupada por la construcción) y la planta alta mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Linda al Norte con calle Alvar Núñez, al Sur con calle Cuzco, al este con parcela segregada I-A.1 y destinada a calle denominada calle Olmeca y al oeste con calle Bernal Díaz del Castillo.

- **Protección oficial.** Se encuentra calificada las viviendas que componen el edificio como VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN, según consta en calificación definitiva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Expediente SE-98/100-AUT con fecha 21 de Julio de 2010.

- **Naturaleza.-** Es bien patrimonial de propios de este Ayuntamiento.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio será abonado por la parte vendedora a la compradora en el mismo acto de formalización de la escritura pública de esta compraventa, siendo de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine





dicha escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

- **I.V.A.-** El Ayuntamiento repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la parte adquirente, por el concepto de compraventa y al tipo vigente en la fecha de devengo, es decir, cuatro por ciento.

- **Constitución de hipoteca.-** En garantía del precio aplazado antes reseñado y obligándose la parte compradora a abonarlo y a satisfacer los intereses pactados, se constituye hipoteca sobre la finca descrita en este acuerdo, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan a continuación:

- **1.- La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.**

- **2.-** El pago del precio aplazado lo realizará la parte compradora a la vendedora en los plazos indicados anteriormente. El domicilio del pago se fija en la cuenta bancaria con número de IBAN ES2721008464750200077551. No obstante lo anterior, la parte compradora podrá cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado.

- **3.-** La parte deudora queda obligada:

a) A mantener en buen estado la finca hipotecada y a tener la misma asegurada contra el riesgo de incendios.

b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones, arbitrios, impuestos o cualquier otra exacción que grave o afecte a la finca hipotecada.

c) A no arrendar ni ceder el disfrute de la finca sin precio y expreso consentimiento escrito de la parte acreedora.

d) A justificar siempre que el acreedor lo requiera para ello, el estar al corriente en el cumplimiento de las anteriores obligaciones.

- **4.-** La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a). Si la finca hipotecada sufriera, a juicio de perito, designado por el acreedor, deterioro, merma o depreciación, que llegue al veinticinco por ciento del tipo fijado para la subasta, salvo que se reponga o supla la garantía de modo suficiente a juicio del acreedor.

b). Si se promoviese ejecución de tercero contra la finca hipotecada o aparecieran sobre ellas cargas no declaradas en esta escritura.

c). Si la hipoteca que aquí se pacta no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses a partir de hoy, por denegarse o suspenderse su inscripción, o por cualquier otra causa no imputable al acreedor.





d). Si la parte deudora enajenara, gravara o concertara cualquier contrato que suponga cesión del disfrute o de la propiedad a un tercero de la finca hipotecada, o alterara su destino originario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, obteniendo en forma fehaciente y auténtica.

**e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.**

- 5.- Para garantizar el pago de la cantidad expresada el/la adjudicatario/a constituye hipoteca sobre la finca anteriormente descrita, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA que éste acepta. Esta hipoteca asegurará el precio aplazado de la compraventa, es decir la cantidad de 16.870 euros; 742,28 euros de intereses ordinarios; 1.754,48 euros para intereses de demora; 2.530 euros para costas y gastos.

- 6.- La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil; 109.110. y 111 de la Ley Hipotecaria y a las obras y mejoras y cuanto de alguna manera sea anejo o accesorio del inmueble hipotecado.

- 7.- Vencida la deuda y la garantía hipotecaria por cualquiera de las causas previstas en esta escritura, podrá la parte acreedora proceder contra el bien hipotecado tanto por medio de las acciones ordinarias como por medio de acción ejecutiva:

a). Directamente contra el bien ejecutado conforme a lo dispuesto en artículo 129 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

b). Por el juicio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con lo previsto en el artículo 517.1.40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A dichos efectos se establece:

A.1) Se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que figura en la comparecencia de esta escritura.

B.1) La parte hipotecante conferirá el acreedor la posesión y administración interina de la finca hipotecada, transcurrido diez días del requerimiento de pago, facultándole para recibir rentas vencidas y no satisfechas, y las que venzan en lo sucesivo.

C.1) Se fija como valor de la finca que servirá como tipo en la primera subasta en la cantidad de 16.870 euros.

Se tasan la finca hipotecada en la cantidad de 16.870 euros.

La parte hipotecante señala como su domicilio para notificaciones y requerimientos la propia finca hipotecada.

La parte hipotecante designa a la parte acreedora para en su día y en su representación puedan otorgar la escritura de venta a favor del adjudicatario.

8.- Son de cuenta exclusiva de la parte deudora, todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine esta escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

9.- Todos los gastos que hiciere la parte acreedora en nombre, por cuenta o causa de las negligencias de la parte deudora, ya sea de los incluidos en el precedente pacto de gastos, ya corresponda a las obligaciones comprendidas anteriormente, o se refieran a





*cualquier otro concepto aludido, se considerarán protegidos por la hipoteca de accesories y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma.*

*Las cantidades mencionadas en el pacto anterior, producirán intereses moratorios a favor del acreedor desde el día en que este las satisfaga hasta el día que la parte prestataria las abone, a razón del diez por ciento anual.*

**Obligaciones y limitaciones en materia de V. P. O.:**

- 1. La vivienda quedará, en todo caso, sujeta a la normativa de viviendas de protección oficial que resulte aplicable en cada momento y, en concreto, a lo relativo a la adjudicación y al régimen de tenencia de las mismas.
- 2. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra gestionará la recaudación efectuada, destinándola, en su totalidad, a subvenir los gastos de administración de las viviendas y la compra de suelo para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, el cual irá destinado, en su totalidad, a vivienda protegida.

**Segundo.-** Notificar este acuerdo al adjudicatario de la vivienda, requiriendo al mismo para que proceda a la formalización de la correspondiente escritura de venta en el plazo y lugar que se determine por este Ayuntamiento.

**10º5 SECRETARÍA/EXPTE. 5422/2013. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 24 DE FEBRERO DE 2012, (YA MODIFICADO POR ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 26 DE ABRIL DE 2019), SOBRE ADJUDICACIÓN DIRECTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN SITA EN LA CALLE OLMECA --.** Examinado el expediente que se tramita para aprobar modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2012, (ya modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019), sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Olmeca --, y **resultando:**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2012 se aprobó la enajenación, por adjudicación directa, a ----- de la vivienda de propiedad municipal procedente del programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Olmeca --**, en los términos que constan en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

En garantía del precio aplazado se constituye hipoteca sobre la finca referida en el modo y condiciones que se estipulan el citado acuerdo, entre otras, las siguientes:

1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 10,40 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.

4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: e). Si la parte deudora incumpliera cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.

Dichas estipulaciones no se ajustan a la normativa vigente, por lo que para formalizar la correspondiente escritura de venta del citado inmueble, fué necesario modificarlas, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de abril de





2019, en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 9 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”
- 4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: “e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.”

No obstante, esta última modificación, y en lo que se refiere al interés de demora del 9 por ciento anual, no se ajusta a pronunciamientos judiciales, como el de la sentencia del Tribunal Supremo 265/2015, y 364/2016, de 3 de junio, en las que se concluye, que sería abusiva una cláusula, que fijara un interés de demora que exceda en dos puntos el interés remuneratorio pactado.

Por ello, es necesario modificar nuevamente la primera estipulación ya modificada, en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”

Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2012, (que ya fué modificado anteriormente mediante acuerdo adoptado, en el punto 7º del orden del día, en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día 26 de abril de 2019), concretamente el punto 11º del orden del día, *Secretaría/ Expediente 5422/2013. Propuesta de adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Olmeca --*, cuyo punto primero de la parte dispositiva queda redactado en los términos siguientes:

**Primero.-** *Aprobar la enajenación, por adjudicación directa, a ----, (parte compradora-deudora) con DNI nº ----9,831-E, de la vivienda de propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (parte vendedora-acreedora), procedente del citado programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la calle Olmeca --, que a continuación se describe:*

- **Número quince.-** *VIVIENDA NUMERO QUINCE del TIPO A, perteneciente al edificio construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A “Virgen del Águila” de ésta ciudad. Tiene su entrada independiente por calle Olmeca. Su cuadro de superficie es el siguiente: Superficie de parcela: ciento siete con ochenta y seis metros cuadrados. Superficie construida: total de noventa con treinta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja cuarenta y seis con cincuenta metros cuadrados y a la planta alta cuarenta y tres con ochenta metros cuadrados. Superficie útil: total de setenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja treinta y cuatro con sesenta metros cuadrados y a la planta alta treinta y cinco con cuarenta metros cuadrados. Todo ello distribuidos convenientemente para habitar. Linda: por su frente con calle Olmeca; por la derecha con vivienda número dieciséis; por la izquierda con calle Cuzco y por el fondo con vivienda número catorce. CUOTA:3,50%.*

- **Inscripción.-** *Al tomo 2.025, libro 1.365, folio 165 finca nº 56.717, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaíra.*





- **Título.-** Le pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra por título de adjudicación, según escritura otorgada en ésta ciudad, el día 10 de noviembre de 2000, ante el notario don Rafael Morales Lozano, así como por escritura de segregación, declaración de obra nueva terminada y división en propiedad horizontal, otorgada ante el notario de esta ciudad don Fernando Muñoz Centelles el día 5 de agosto de 2011, nº 1.397 de protocolo.

- **Integración.-** La finca descrita forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, del siguiente: EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO DE TREINTA VIVIENDAS DESARROLLADO EN DOS PLANTAS, construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad; de forma trapezoidal. Tiene una superficie de la parcela de tres mil ciento cuarenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados de superficie. El edificio tiene una superficie total construida de dos mil seiscientos veintinueve con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja mil trescientos cincuenta y nueve con veinte metros cuadrados (superficie de solar ocupada por la construcción) y la planta alta mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Linda al Norte con calle Alvar Núñez, al Sur con calle Cuzco, al este con parcela segregada I-A.1 y destinada a calle denominada calle Olmeca y al oeste con calle Bernal Díaz del Castillo.

- **Protección oficial.** Se encuentra calificada las viviendas que componen el edificio como VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN, según consta en calificación definitiva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Expediente SE-98/100-AUT con fecha 21 de Julio de 2010.

- **Naturaleza.-** Es bien patrimonial de propios de este Ayuntamiento.
- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio será abonado por la parte vendedora a la compradora en el mismo acto de formalización de la escritura pública de esta compraventa, siendo de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine dicha escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

- **I.V.A.-** El Ayuntamiento repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la parte adquirente, por el concepto de compraventa y al tipo vigente en la fecha de devengo, es decir, cuatro por ciento.

- **Constitución de hipoteca.-** En garantía del precio aplazado antes reseñado y obligándose la parte compradora a abonarlo y a satisfacer los intereses pactados, se constituye hipoteca sobre la finca descrita en este acuerdo, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan a continuación:

- **1.- La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.**

- **2.- El pago del precio aplazado lo realizará la parte compradora a la vendedora en los plazos indicados anteriormente. El domicilio del pago se fija en la cuenta bancaria con**





número de IBAN ES7421008429042100427752. No obstante lo anterior, la parte compradora podrá cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado.

- 3.- La parte deudora queda obligada:
  - a) A mantener en buen estado la finca hipotecada y a tener la misma asegurada contra el riesgo de incendios.
  - b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones, arbitrios, impuestos o cualquier otra exacción que grave o afecte a la finca hipotecada.
  - c) A no arrendar ni ceder el disfrute de la finca sin precio y expreso consentimiento escrito de la parte acreedora.
  - d) A justificar siempre que el acreedor lo requiera para ello, el estar al corriente en el cumplimiento de las anteriores obligaciones.
- 4.- La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - a). Si la finca hipotecada sufriera, a juicio de perito, designado por el acreedor, deterioro, merma o depreciación, que llegue al veinticinco por ciento del tipo fijado para la subasta, salvo que se reponga o supla la garantía de modo suficiente a juicio del acreedor.
  - b). Si se promoviese ejecución de tercero contra la finca hipotecada o aparecieren sobre ellas cargas no declaradas en esta escritura.
  - c). Si la hipoteca que aquí se pacta no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses a partir de hoy, por denegarse o suspenderse su inscripción, o por cualquier otra causa no imputable al acreedor.
  - d). Si la parte deudora enajenara, gravara o concertara cualquier contrato que suponga cesión del disfrute o de la propiedad a un tercero de la finca hipotecada, o alterara su destino originario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, obteniendo en forma fehaciente y auténtica.
- **e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.**
- 5.- Para garantizar el pago de la cantidad expresada el/la adjudicatario/a constituye hipoteca sobre la finca anteriormente descrita, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA que éste acepta. Esta hipoteca asegurará el precio aplazado de la compraventa, es decir la cantidad de 16.870 euros; 742,28 euros de intereses ordinarios; 1.754,48 euros para intereses de demora; 2.530 euros para costas y gastos.
- 6.- La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil; 109.110. y 111 de la Ley Hipotecaria y a las obras y mejoras y cuanto de alguna manera sea anejo o accesorio del inmueble hipotecado.
- 7.- Vencida la deuda y la garantía hipotecaria por cualquiera de las causas previstas en esta escritura, podrá la parte acreedora proceder contra el bien hipotecado tanto por medio de las acciones ordinarias como por medio de acción ejecutiva:
  - a). Directamente contra el bien ejecutado conforme a lo dispuesto en artículo 129 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento



*Civil.*

*b). Por el juicio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con lo previsto en el artículo 517.1.40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*A dichos efectos se establece:*

*A.1) Se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que figura en la comparecencia de esta escritura.*

*B.1) La parte hipotecante conferirá el acreedor la posesión y administración interina de la finca hipotecada, transcurrido diez días del requerimiento de pago, facultándole para recibir rentas vencidas y no satisfechas, y las que venzan en lo sucesivo.*

*C.1) Se fija como valor de la finca que servirá como tipo en la primera subasta en la cantidad de 16.870 euros.*

*Se tasan la finca hipotecada en la cantidad de 16.870 euros.*

*La parte hipotecante señala como su domicilio para notificaciones y requerimientos la propia finca hipotecada.*

*La parte hipotecante designa a la parte acreedora para en su día y en su representación puedan otorgar la escritura de venta a favor del adjudicatario.*

*8.- Son de cuenta exclusiva de la parte deudora, todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine esta escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.*

*9.- Todos los gastos que hiciere la parte acreedora en nombre, por cuenta o causa de las negligencias de la parte deudora, ya sea de los incluidos en el precedente pacto de gastos, ya corresponda a las obligaciones comprendidas anteriormente, o se refieran a cualquier otro concepto aludido, se considerarán protegidos por la hipoteca de accesories y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma.*

*Las cantidades mencionadas en el pacto anterior, producirán intereses moratorios a favor del acreedor desde el día en que este las satisfaga hasta el día que la parte prestataria las abone, a razón del diez por ciento anual.*

#### **Obligaciones y limitaciones en materia de V. P. O.:**

- 1. La vivienda quedará, en todo caso, sujeta a la normativa de viviendas de protección oficial que resulte aplicable en cada momento y, en concreto, a lo relativo a la adjudicación y al régimen de tenencia de las mismas.*
- 2. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra gestionará la recaudación efectuada, destinándola, en su totalidad, a subvenir los gastos de administración de las viviendas y la compra de suelo para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, el cual irá destinado, en su totalidad, a vivienda protegida.*

**Segundo.-** Notificar este acuerdo al adjudicatario de la vivienda, requiriendo al mismo para que proceda a la formalización de la correspondiente escritura de venta en el plazo y lugar que se determine por este Ayuntamiento.

**10º SECRETARÍA/EXPTE. 5422/2013. MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 17 DE FEBRERO DE 2012, (YA MODIFICADO POR**





**ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 26 DE ABRIL DE 2019), SOBRE ADJUDICACIÓN DIRECTA DE VIVIENDA CONSTRUIDA EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN SITA EN LA CALLE BERNAL DÍAZ DEL CASTILLO --.** - Examinado el expediente que se tramita para aprobar modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012, (ya modificado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2019), sobre adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --, y **resultando:**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012 se aprobó la enajenación, por adjudicación directa, a ---- de la vivienda de propiedad municipal procedente del programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la **calle Bernal Díaz del Castillo --**, en los términos que constan en le punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

En garantía del precio aplazado se constituye hipoteca sobre la finca referida en el modo y condiciones que se estipulan el citado acuerdo, entre otras, las siguientes:

1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 10,40 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.

4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos: e). Si la parte deudora incumpliera cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.

Dichas estipulaciones no se ajustan a la normativa vigente, por lo que para formalizar la correspondiente escritura de venta del citado inmueble, fué necesario modificarlas, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2019, en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 9 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”

- 4. La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:“e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.”

No obstante, esta última modificación, y en lo que se refiere al interés de demora del 9 por ciento anual, no se ajusta a pronunciamientos judiciales, como el de la sentencia del Tribunal Supremo 265/2015, y 364/2016, de 3 de junio, en las que se concluye, que sería abusiva una cláusula, que fijara un interés de demora que exceda en dos puntos el interés remuneratorio pactado.

Por ello, es necesario modificar nuevamente la primera estipulación ya modificada, en los siguientes términos:

- 1. La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.”





Por todo ello, y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de seis de sus ocho miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

**Primero.-** Aprobar la modificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2012, (que ya fué modificado anteriormente mediante acuerdo adoptado, en el punto 6º del orden del día, en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día 26 de abril de 2019), concretamente el punto 10º del orden del día, *Secretaría/ Expediente 5422/2013. Propuesta de adjudicación directa de vivienda construida en régimen de autoconstrucción sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --*, cuyo punto primero de la parte dispositiva queda redactado en los términos siguientes:

**Primero.-** *Aprobar la enajenación, por adjudicación directa, a ----, (parte compradora-deudora) con DNI nº ----0,396-K, de la vivienda de propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (parte vendedora-acreedora), procedente del citado programa de 30 viviendas en régimen de autoconstrucción, sita en la calle Bernal Díaz del Castillo --, que a continuación se describe:*

- **Número catorce.-** *VIVIENDA NUMERO CATORCE, TIPO A perteneciente al Edificio construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad. Tiene su entrada independiente por calle Bernal Díaz del Castillo. Su cuadro de superficie es el siguiente: Superficie de parcela: ciento cuarenta y uno con veintisiete metros cuadrados. Superficie construida: total de noventa con treinta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja cuarenta y seis con cincuenta metros cuadrados y a la planta alta cuarenta y tres con ochenta metros cuadrados. Superficie útil: total de setenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja treinta y cuatro con sesenta metros cuadrados y a la planta alta treinta y cinco con cuarenta metros cuadrados. Todo ello distribuidos convenientemente para habitar. Linda: por su frente con calle Bernal Díaz del Castillo; por la derecha con calle Cuzco; por la izquierda con vivienda número trece y por el fondo con vivienda número quince y dieciséis. CUOTA: 3,50%.*

- **Inscripción.-** *Al tomo 2.025, libro 1.365, folio 162 finca nº 56.715, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad número dos de Alcalá de Guadaíra.*

- **Título.-** *Le pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra por título de adjudicación, según escritura otorgada en ésta ciudad, el día 10 de noviembre de 2000, ante el notario don Rafael Morales Lozano, así como por escritura de segregación, declaración de obra nueva terminada y división en propiedad horizontal, otorgada ante el notario de esta ciudad don Fernando Muñoz Centelles el día 5 de agosto de 2011, nº 1.397 de protocolo.*

- **Integración.-** *La finca descrita forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, del siguiente: EDIFICIO RESIDENCIAL COMPUESTO DE TREINTA VIVIENDAS DESARROLLADO EN DOS PLANTAS, construido sobre la parcela de terreno número I-A.2 del Plan Parcial del SUP R-3 A "Virgen del Águila" de ésta ciudad; de forma trapezoidal. Tiene una superficie de la parcela de tres mil ciento cuarenta y nueve con cincuenta y siete metros cuadrados de superficie. El edificio tiene una superficie total construida de dos mil seiscientos veintinueve con sesenta metros cuadrados, correspondiendo a la planta baja mil trescientos cincuenta y nueve con veinte metros cuadrados (superficie de solar ocupada por la construcción) y la planta alta mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Linda al Norte con calle Alvar Núñez, al Sur con calle Cuzco, al este con parcela segregada I-A.1 y destinada a calle denominada calle Olmeca y al oeste con calle Bernal Díaz del Castillo.*

- **Protección oficial.** *Se encuentra calificada las viviendas que componen el edificio como VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE*





*AUTOCONSTRUCCIÓN, según consta en calificación definitiva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Expediente SE-98/100-AUT con fecha 21 de Julio de 2010.*

- **Naturaleza.-** Es bien patrimonial de propios de este Ayuntamiento.
- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio será abonado por la parte vendedora a la compradora en el mismo acto de formalización de la escritura pública de esta compraventa, siendo de cuenta exclusiva de la parte deudora todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine dicha escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.

- **Importe.-** El precio de adjudicación de la citada vivienda consiste en la cantidad total de 16.870 euros. Dicho precio queda aplazado para ser abonado por la parte vendedora a la compradora en un plazo de 25 años, mediante el ingreso mensual en la Tesorería Municipal de una cuota de 94,22 euros.

- **I.V.A.-** El Ayuntamiento repercutirá el Impuesto sobre el Valor Añadido sobre la parte adquirente, por el concepto de compraventa y al tipo vigente en la fecha de devengo, es decir, cuatro por ciento.

- **Constitución de hipoteca.-** En garantía del precio aplazado antes reseñado y obligándose la parte compradora a abonarlo y a satisfacer los intereses pactados, se constituye hipoteca sobre la finca descrita en este acuerdo, todo ello en el modo y condiciones que se estipulan a continuación:

- **1.- La cantidad adeudada devengará un tipo de interés del 4,4 por ciento anual y un interés de demora del 6,4 por ciento anual. El TAE de esta operación es un 4,4898%.**

- **2.-** El pago del precio aplazado lo realizará la parte compradora a la vendedora en los plazos indicados anteriormente. El domicilio del pago se fija en la cuenta bancaria con número de IBAS ES0221008373690100074099. No obstante lo anterior, la parte compradora podrá cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado.

- **3.-** La parte deudora queda obligada:
  - a) A mantener en buen estado la finca hipotecada y a tener la misma asegurada contra el riesgo de incendios.
  - b) Estar al corriente en el pago de todas las contribuciones, arbitrios, impuestos o cualquier otra exacción que grave o afecte a la finca hipotecada.
  - c) A no arrendar ni ceder el disfrute de las finca sin precio y expreso consentimiento escrito de la parte acreedora.
  - d) A justificar siempre que el acreedor lo requiera para ello, el estar al corriente en el cumplimiento de las anteriores obligaciones.

- **4.-** La parte acreedora podrá dar por vencida la obligación y la garantía hipotecaria, antes del vencimiento estipulado para el pago de la deuda, y proceder en consecuencia, al cobro del total de su crédito y a ejecutar la hipoteca, en cualquiera de los siguientes supuestos:





a). Si la finca hipotecada sufriera, a juicio de perito, designado por el acreedor, deterioro, merma o depreciación, que llegue al veinticinco por ciento del tipo fijado para la subasta, salvo que se reponga o supla la garantía de modo suficiente a juicio del acreedor.

b). Si se promoviese ejecución de tercero contra la finca hipotecada o aparecieren sobre ellas cargas no declaradas en esta escritura.

c). Si la hipoteca que aquí se pacta no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses a partir de hoy, por denegarse o suspenderse su inscripción, o por cualquier otra causa no imputable al acreedor.

d). Si la parte deudora enajenara, gravara o concertara cualquier contrato que suponga cesión del disfrute o de la propiedad a un tercero de la finca hipotecada, o alterara su destino originario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, obteniendo en forma fehaciente y auténtica.

**e) Si la parte deudora incumpliera por el impago de tres plazos mensuales y/o cualquiera de las obligaciones y estipulaciones establecidas en esta escritura.**

- 5.- Para garantizar el pago de la cantidad expresada el/la adjudicatario/a constituye hipoteca sobre la finca anteriormente descrita, a favor del AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE GUADAIRA que éste acepta. Esta hipoteca asegurará el precio aplazado de la compraventa, es decir la cantidad de 16.870 euros; 742,28 euros de intereses ordinarios; 1.754,48 euros para intereses de demora; 2.530 euros para costas y gastos.

- 6.- La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil; 109.110. y 111 de la Ley Hipotecaria y a las obras y mejoras y cuanto de alguna manera sea anejo o accesorio del inmueble hipotecado.

- 7.- Vencida la deuda y la garantía hipotecaria por cualquiera de las causas previstas en esta escritura, podrá la parte acreedora proceder contra el bien hipotecado tanto por medio de las acciones ordinarias como por medio de acción ejecutiva:

a). Directamente contra el bien ejecutado conforme a lo dispuesto en artículo 129 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado conforme a lo previsto en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

b). Por el juicio ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con lo previsto en el artículo 517.1.40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A dichos efectos se establece:

A.1) Se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante para toda clase de notificaciones y requerimientos el que figura en la comparencia de esta escritura.

B.1) La parte hipotecante conferirá el acreedor la posesión y administración interina de la finca hipotecada, transcurrido diez días del requerimiento de pago, facultándole para recibir rentas vencidas y no satisfechas, y las que venzan en lo sucesivo.

C.1) Se fija como valor de la finca que servirá como tipo en la primera subasta en la cantidad de 16.870 euros.

Se tasan la finca hipotecada en la cantidad de 16.870 euros.

La parte hipotecante señala como su domicilio para notificaciones y requerimientos la propia finca hipotecada.

La parte hipotecante designa a la parte acreedora para en su día y en su





*representación puedan otorgar la escritura de venta a favor del adjudicatario.*

*8.- Son de cuenta exclusiva de la parte deudora, todos los gastos e impuestos que ahora o en el futuro origine esta escritura, excepto aquellos que la Ley no admita este pacto, su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cancelación en su día y los que se produzcan por el cobro judicial y extrajudicial de la deuda, incluidos derechos y honorarios de Letrado y Procurador, aún en el caso de que su intervención no sea preceptiva.*

*9.- Todos los gastos que hiciere la parte acreedora en nombre, por cuenta o causa de las negligencias de la parte deudora, ya sea de los incluidos en el precedente pacto de gastos, ya corresponda a las obligaciones comprendidas anteriormente, o se refieran a cualquier otro concepto aludido, se considerarán protegidos por la hipoteca de accesories y se hará efectivo su reintegro con cargo a la misma.*

*Las cantidades mencionadas en el pacto anterior, producirán intereses moratorios a favor del acreedor desde el día en que este las satisfaga hasta el día que la parte prestataria las abone, a razón del diez por ciento anual.*

**Obligaciones y limitaciones en materia de V. P. O.:**

- *1. La vivienda quedará, en todo caso, sujeta a la normativa de viviendas de protección oficial que resulte aplicable en cada momento y, en concreto, a lo relativo a la adjudicación y al régimen de tenencia de las mismas.*
- *2. El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra gestionará la recaudación efectuada, destinándola, en su totalidad, a subvenir los gastos de administración de las viviendas y la compra de suelo para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, el cual irá destinado, en su totalidad, a vivienda protegida.*

**Segundo.-** Notificar este acuerdo al adjudicatario de la vivienda, requiriendo al mismo para que proceda a la formalización de la correspondiente escritura de venta en el plazo y lugar que se determine por este Ayuntamiento.

Y no habiendo más asuntos de que tratar se levanta la sesión por la presidencia a las diez horas del día de la fecha, redactándose esta acta para constancia de todo lo acordado, que firma la presidencia, conmigo, el secretario, que doy fe.

**Documento firmado electrónicamente**

