



SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
EL DÍA 22 DE JULIO DE 2022/28 (EXPTE. JGL/2022/28)

1. Orden del día.

- 1º Aprobación del acta de la sesión anterior
- 2º Comunicaciones. Expte. 9446/2022. Escrito del Defensor del Pueblo Andaluz sobre queja nº Q22/2522. (Reiteración petición de informe con carácter urgente).
- 3º Comunicaciones. Expte. 16953/2018. Escrito del Defensor del Pueblo Andaluz sobre queja nº Q18/5602. (Dan por terminada su intervención en el asunto).
- 4º Comunicaciones. Expte. 12052/2022. Escrito del Defensor del Pueblo Andaluz sobre queja n.º Q22/3424. (Reiteración petición de informe con carácter urgente).
- 5º Urbanismo/Expte. 1928/2022. Licencia de obras para ampliación de la instalación fotovoltaica de autoconsumo en la estación ITV de Alcalá de Guadaíra en Ctra. Alcalá-Dos Hermanas Km. 4,5.
- 6º Urbanismo/Expte. 787/2020. Pago del justiprecio consignado a favor de Alfredo Otero Luna correspondiente al expediente de expropiación para la ejecución de Vial Intermedio para ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín.
- 7º Urbanismo/Expte. 15307/2021. Resolución de expediente de protección de legalidad urbanística por actuaciones sin contar con licencia municipal en Cortijo Miravet (parcela 1 del polígono 26).
- 8º Urbanismo/Expte. 16649/2021. Resolución de expediente de protección de legalidad urbanística por actuaciones sin contar con licencia municipal en parcela n.º 24 de la parcelación urbanística ilegal conocida como ALBARAKA o EL NEVERO.
- 9º Servicios Urbanos/Expte.15304/2020. Cambio de arrendador, por subrogación derivada de sucesión mortis causa, en el contrato de arrendamiento de local situado en Plaza la Plazuela, nº 10 destinado a Oficina de Planificación Estratégica: Aprobación.
- 10º Empleo/Expte. 2130/2022. Resolución definitiva de la convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para la mejora de la empleabilidad-2022.

2. Acta de la sesión.

En el salón de sesiones de esta Casa Consistorial de Alcalá de Guadaíra, siendo las nueve horas y cuarenta minutos del día 22 de julio del año dos mil veintidós, se reunió la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria y en primera convocatoria, bajo la presidencia de la Sra. Alcaldesa, **Ana Isabel Jiménez Contreras**, y con la asistencia de los señores concejales: **Francisco Jesús Mora Mora**, **Rosa María Carro Carnacea**, **María de los Ángeles Ballesteros Núñez**, **José Antonio Montero Romero**, **José Luis Rodríguez Sarrión** y **Rosario Martorán de los Reyes** asistidos por el secretario de la Corporación **José Antonio Bonilla Ruiz** y con la presencia del señor viceinterventor **Rafael Buezas Martínez**.

Así mismo asisten, las señoras concejales **Ana María Vannereau Da Silva**, **Virginia Gil García** y el señor concejal **Pablo Chain Villar**, igualmente asisten el coordinador general del Gobierno Municipal **Salvador Cuiñas Casado** y la coordinadora del Gabinete **Ana Miriam**





Mora Moral y el coordinador de Proyección de la Ciudad **Alberto Mallado Expósito**.

Dejan de asistir los señores concejales, **Enrique Pavón Benítez**, **María Rocío Bastida de los Santos**.

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/2022/27. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 15 DE JULIO DE 2022.- 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 15 de julio de 2022. No produciéndose ninguna observación ni rectificación es aprobada por unanimidad.

2º COMUNICACIONES. EXPTE. 9446/2022. ESCRITO DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ SOBRE QUEJA N.º Q22/2522 (REITERACIÓN PETICIÓN DE INFORME CON CARÁCTER URGENTE) Se da cuenta del escrito del Defensor del Pueblo Andaluz de fecha 1 de julio de 2022, relativo al expediente de queja que se tramita en dicha institución con el nº Q22/2522, instruido a instancia de ---- sobre molestias ocasionadas por ruidos procedentes del gimnasio All Body en calle Mairena, por el que se solicita de nuevo la información a (**EMPRENDIA**), que en dicho escrito se indica.

3º COMUNICACIONES. EXPTE. 16953/2018. ESCRITO DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ SOBRE QUEJA N.º Q18/5602. (DAN POR TERMINADA SU INTERVENCIÓN EN EL ASUNTO). Se da cuenta del escrito del Defensor del Pueblo Andaluz de fecha 5 de julio de 2022, relativo al expediente de queja que se tramita en dicha institución con el nº Q18/5602, instruido a instancia de ---- sobre problemas generados por veladores del Bar Zeppelin, por el que dan por terminada su intervención en el asunto, que en dicho escrito se indica.

4º COMUNICACIONES. EXPTE. 12052/2022. ESCRITO DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ SOBRE QUEJA N.º Q22/3424. (REITERACIÓN PETICIÓN DE INFORME CON CARÁCTER URGENTE). Se da cuenta del escrito del Defensor del Pueblo Andaluz de fecha 7-7-2022, relativo a queja n.º Q22/3424 que se tramita en dicha institución, instruido a instancia de ---- sobre información relativa a licitación para arreglo de calzada en varias zonas de Urb. Pinares de Oromana e informe sobre publicidad dada en el portal de Transparencia del procedimiento referido o en su caso inventario realizado, por el que reitera su petición de informe con carácter urgente y se solicita de nuevo a (**MEMORIA HISTÓRICA Y DEMOCRÁTICA**), que en dicho escrito se indica

5º URBANISMO/EXPTE. 1928/2022. LICENCIA DE OBRAS PARA AMPLIACIÓN DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO EN LA ESTACIÓN ITV DE ALCALÁ DE GUADAÍRA EN CTRA. ALCALÁ-DOS HERMANAS KM. 4,5.- Examinado el expediente que se tramita relacionado con Licencia de obras para ampliación de la instalación fotovoltaica de autoconsumo en la estación ITV de Alcalá de Guadaíra en Ctra. Alcalá-Dos Hermanas Km. 4,5 y **resultando:**





Con fecha de entrada 26 de enero de 2022, Eva María Giménez Gómez en nombre y representación de la entidad Verificaciones Industriales de Andalucía S.A., solicitó licencia de obra mayor para ampliación de la instalación fotovoltaica de autoconsumo en la estación ITV de Alcalá de Guadaíra, en Ctra. Alcalá-Dos Hermanas Km. 4,5, referencia catastral 41004A039000500001OU, finca registral 36091.

Previos requerimientos de subsanación de deficiencias emitidos por la arquitecta técnica de la Delegación de Urbanismo (con fecha 24 de junio de 2022 el último de ellos), consta la presentación de escrito por la entidad solicitante, con fecha de entrada 29 de junio de 2022, con el fin de dar cumplimiento a las deficiencias advertidas.

Consta informe de la arquitecta técnica de la Delegación de Urbanismo de fecha 30 de junio de 2022 favorable a la concesión de la licencia conforme al proyecto redactado por el ingeniero técnico industrial Juan Alberto Begines con nº de visado 6103/2021- A00 de fecha 16 de diciembre de 2021 (COGITISE) y en atención a los condicionantes que en el mismo se señalan.

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe con fecha 18 de julio 2022, favorable a la concesión de la licencia solicitada, a la vista del informe técnico favorable emitido. El informe jurídico justifica el cumplimiento de las determinaciones exigidas por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. También indica que “resulta del informe técnico la adecuación de la instalación objeto de la licencia a la ordenación urbanística aplicable y la legitimación de la actividad conforme a la Declaración de Interés Público acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 1995” y que consta la solicitud de bonificación del ICIO durante el procedimiento de tramitación de la licencia.

En cuanto al órgano competente, el informe jurídico señala que “tratándose de una solicitud de licencia de obra mayor cuyos suelos afectan íntegramente a suelo rústico, la concesión de la misma es competencia de la Junta de Gobierno Local según resulta de la resolución de Alcaldía nº 330/2019 de 28 de junio, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegaciones de atribuciones”.

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 siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Conceder la licencia de obra mayor solicitada por la entidad Verificaciones Industriales de Andalucía S.A. para ampliación de la instalación fotovoltaica de autoconsumo en la estación ITV de Alcalá de Guadaíra, en Ctra. Alcalá-Dos Hermanas Km. 4,5, referencia catastral 41004A039000500001OU, finca registral 36091, conforme al proyecto redactado por el ingeniero técnico industrial Juan Alberto Begines con nº de visado 6103/2021- A00 de fecha 16 de diciembre de 2021 (COGITISE), quedando sujeta a las siguientes condiciones:

1. La presente autorización se concede sin perjuicio de las restantes autorizaciones que, en su caso, resulten procedentes.

2. La licencia se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía

3. Tras la presentación de declaración responsable de utilización de las nuevas instalaciones la devolución de la garantía presentada para la gestión de los residuos será tramitada de oficio.





4. Una vez finalizadas las obras, deberá presentar declaración responsable de utilización debiendo aportar:

- Certificado final de obra suscrito por la dirección técnica de la obra.
- Certificado de correcta gestión de residuos que emite el Gestor de valorización o eliminación de Residuos de Construcción y Demolición autorizados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (<http://www.juntadeandalucia.es/mediambiente/site/portalweb>)

Conforme al informe técnico municipal emitido:

Plazo de inicio de la obra: Máximo legal 12 meses

Duración de la obra: Máximo legal 36 meses

Presupuesto de Ejecución Material: 12.582,15 €

Georreferenciación o en su caso coordenadas UTM:

Coordenadas UTM Parcela

1 (X=243883.09 Y=4132855.67)

2 (X=243812.76 Y=4132928.04)

3 (X=243857.16 Y=4132972.94)

4 (X=243923.92 Y=4132905.23)

5 (X=243924.78 Y=4132883.59)

Coordenadas UTM zona de actuación

6 (X=243888.44 Y=4132899.16)

7 (X=243858.32 Y=4132929.61)

8 (X=243863.80 Y=4132935.29)

9 (X=243894.19 Y=4132904.57)

Segundo.- Notificar este acuerdo a la entidad Verificaciones Industriales de Andalucía S.A. a los efectos oportunos y con advertencia de los recursos que procedan.

Tercero.- Dar traslado a ARCA (3.2.11) del presente acuerdo, a efectos de girar las liquidaciones de Tasa e ICIO correspondientes, conforme a los siguientes datos identificativos:

- Datos del sujeto pasivo: Verificaciones Industriales de Andalucía S.A. (CIF: A41398645)

- PEM: 12.582,15 €.

- Clasificación del Suelo: Suelo rústico

- Solicitud bonificación ICIO: Si

Cuarto.- Proceder a los demás trámites que en relación con la propuesta sean procedentes.

6º URBANISMO/EXPTE. 787/2020. PAGO DEL JUSTIPRECIO CONSIGNADO A FAVOR DE ALFREDO OTERO LUNA CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE VIAL INTERMEDIO PARA RAMAL DE CONEXIÓN ENTRE CARRETERA A-392 CON VIAL DEL ZACATÍN.- Examinado el expediente que se tramita para el Pago del justiprecio consignado a favor de Alfredo Otero Luna correspondiente al expediente de expropiación para la ejecución de Vial Intermedio para ramal





de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín, y **resultando**:

La Junta de Gobierno Local de fecha 9 de julio de 2021 acordó la aprobación definitiva del expediente de expropiación de terrenos, de imposición de derechos de servidumbre de acueducto y ocupación temporal de terrenos para la ejecución de Vial Intermedio para ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín, clasificados como Sistema General de carácter municipal Viario Local Estructurante que establece el PGOU vigente conforme al documento que consta en el expediente de su razón diligenciado con código seguro de verificación (CSV) 7WDGQAGQJAQEZ3KRHYDEQDZFD, que describe la relación de fincas, superficies y expropiados y, además, acordó la autorización y disposición del gasto y reconocimiento de la obligación de pago del justiprecio respecto a cada uno de los expropiados conforme resulta de las hojas de justiprecio individualizadas (expediente 787/2020).

La Junta de Gobierno Local de fecha 28 de enero de 2022 acordó lo siguiente: tomar conocimiento de las disconformidades planteadas por diversos propietarios con la valoración contenida en el expediente, fijar el justiprecio definitivo respecto de los propietarios que no han manifestado disconformidad, autorizar y disponer del gasto y reconocer la obligación de pago de las bonificaciones por avenencia del 10% prevista en los artículos 120.3 y 166.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y sobre la citación para la formalización de la presente acta.

Con fecha 10 de marzo de 2022 se han suscrito las diferentes actas de ocupación y pago o consignación sobre el expediente de expropiación para la ejecución de Vial Intermedio para ramal de conexión entre Carretera A-392 con vial del Zacatín. En lo que aquí interesa, se ha suscrito acta de ocupación y consignación del justiprecio por importe de 2.460,89 € a favor de Alfredo Otero Luna (12,50% del pleno dominio de la finca nº 7 objeto de expropiación). De este modo, se procedió a la consignación del justiprecio en la Tesorería Municipal a disposición del interesado para su retirada, previa identificación de la cuenta corriente bancaria mediante certificado bancario.

Con fecha de entrada 14 de julio de 2022, María Leticia Otero Zapata en nombre y representación de de su madre María Asunción Zapata Agruña, presenta instancia general comunicando que ha fallecido su padre Alfredo Otero Luna, estando casado en régimen de gananciales con la citada María Asunción Zapata Agruña; y aporta escritura de aceptación y adjudicación de herencia de Alfredo Otero Luna con liquidación de gananciales, otorgada por el notario Javier Feás Costilla el día 10 de junio de 2022 con el número de protocolo 1048. En dicha escritura se adjudica a su viuda María Asunción Zapata Agruña, en pago de la liquidación de gananciales, la totalidad de las participaciones indivisas en las fincas rústicas inventariadas bajo los n.º 4 a 11 de la escritura, entre las que se encuentra la finca nº 7 objeto de la expropiación, parcela catastral 22 del polígono 5, referencia 41004A005000220000IS. La escritura no identifica cada finca del inventario con su correspondiente catastral, sino que indica que todas las fincas que describe en el inventario se localizan en el polígono 5 de Alcalá de Guadaíra, correspondientes a distintas parcelas, entre ellas la n.º 22.

También adjunta certificado de titularidad bancaria con los datos siguientes: ES90 0128 0704 5601 0003 3532, cuyos titulares son el fallecido Alfredo Otero Luna y su viuda María Asunción Zapata Agruña. En consecuencia, solicita que se abone la parte consignada al expropiado Alfredo Otero Luna, a María Asunción Zapata Agruña, en su condición de titular de la finca expropiada por título de liquidación de gananciales.

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 18 de julio de 2022, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes: [Establece el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que “cuando la condición de interesado derivase de alguna relación





jurídica transmisible, el derecho-habiente sucederá en tal condición cualquiera que sea el estado del procedimiento”.

Por otro lado, el Código Civil, al regular el derecho de sucesión, dispone en el artículo 661 que “los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones”.

De la escritura pública aportada queda acreditado que María Asunción Zapata Agruña y sus hijos María Reyes, María Asunción, María Leticia y Alfredo Otero Zapata aceptan la herencia de su difunto esposo y padre Alfredo Otero Luna, y liquidan la sociedad conyugal disuelta, adjudicando a María Asunción Zapata Agruña en pago de sus gananciales, en pleno dominio, la totalidad de las participaciones indivisas de las fincas rústicas en Alcalá de Guadaíra, entre las cuales, se encuentra la finca nº 7 objeto de expropiación parcial del expediente 787/2020, con referencia catastral 41004A005000220000IS, parcela nº 22 del polígono 5.

Según el artículo 1396 del Código Civil (incluido en el capítulo IV “De la Sociedad de Gananciales”) disuelta la sociedad se procederá a su liquidación, que comenzará por un inventario del activo y pasivo de la sociedad. Por su parte, el artículo 1410 del Código Civil señala que en todo lo no previsto en el capítulo IV sobre formación de inventario, reglas sobre tasación y ventas de los bienes, división del caudal, adjudicaciones a los partícipes y demás que no se halle expresamente determinado, se observará lo establecido para la partición y liquidación de la herencia.

En base a lo dispuesto en el artículo 1410 del Código Civil, ha de indicarse que el artículo 1051 del Código Civil establece que ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, pudiendo pedir su partición según se señala en los artículos 1052 y 1053 Código Civil, pudiendo ser realizada por el testador (artículo 1056), por contador partidor designado por él (artículo 1057), por acuerdo de todos los herederos (artículo 1058). Además, La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados (artículo 1068). Tal como se ha descrito consta escritura pública quedando acreditado la aceptación de la herencia de Alfredo Otero Luna y la liquidación de la sociedad conyugal, adjudicando a María Asunción Zapata Agruña determinadas fincas en pago de sus gananciales.

Por todo lo indicado anteriormente, debemos entender que queda debidamente acreditado que María Asunción Zapata Agruña es titular en pleno dominio de la propiedad indivisa correspondiente a Alfredo Otero Luna de la catastral parcela nº 22 del polígono 5, finca nº 7 objeto de expropiación, por liquidación de gananciales, por lo que procede abonar a la citada María Asunción Zapata Agruña el importe consignado de 2.460,89 € a favor de Alfredo Otero Luna (12,50% del pleno dominio de la finca nº 7 objeto de expropiación).

La competencia para resolver la solicitud de abono de la cantidad consignada en el acta de consignación y ocupación derivada del expediente de expropiación 787/2020, corresponderá al mismo órgano que aprobó definitivamente el expediente de expropiación, es decir, la Junta de Gobierno Local, por expresa delegación de la Sra. Alcaldesa de la Corporación, en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1 j) de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Resolución de Alcaldía nº 330/2019, de 28 de junio].

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 siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

Primero.- Autorizar el pago a María Asunción Zapata Agruña de la cantidad de 2.460,89 €, consignada a favor de Alfredo Otero Luna en el acta de consignación y ocupación de fecha 10 de marzo de 2022 correspondiente al 12,50% del pleno dominio de la finca nº 7 objeto del expediente de expropiación para la ejecución de Vial Intermedio para ramal de conexión entre





Carretera A-392 con vial del Zacatín (Expte. 787/2020), en su condición de titular de la finca expropiada por título de liquidación de gananciales, según resulta de escritura de aceptación y adjudicación de herencia de Alfredo Otero Luna con liquidación de gananciales, otorgada por el notario Javier Feás Costilla el día 10 de junio de 2022 con el número de protocolo 1048.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a María Asunción Zapata Agruña.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Tesorería para proceder al pago a favor de María Asunción Zapata Agruña de la cantidad de 2.460,89 €, consignada a resultas del acta de consignación y ocupación de fecha 10 de marzo de 2022 correspondiente al 12,50% del pleno dominio de la finca nº 7 objeto del expediente de expropiación. El pago se ha de realizar a la cuenta nº ES90 0128 0704 5601 0003 3532 cuya titularidad ostenta María Asunción Zapata Agruña según certificado de titularidad de cuenta corriente que obra en el expediente. Dar igualmente traslado al Servicio de Intervención para la realización de los apuntes contables oportunos.

Cuarto.- Se proceda a los demás trámites que en relación al acuerdo anterior sean procedentes.

7º URBANISMO/EXPTE. 15307/2021. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LEGALIDAD URBANÍSTICA POR ACTUACIONES SIN CONTAR CON LICENCIA MUNICIPAL EN CORTIJO MIRAVET (PARCELA 1 DEL POLÍGONO 26).-

Examinado el expediente que se tramita para resolver el expediente de protección de legalidad urbanística por actuaciones sin contar con licencia municipal en Cortijo Miravet (parcela 1 del polígono 26), y **resultando**:

Mediante resolución del Concejal-delegado de Urbanismo n.º 3636/2021, de 20 de diciembre, se acordó: “Incoar a Aljibe de Dos Hermanas S.L. (titular según certificación catastral) expediente de protección de la legalidad urbanística conforme a los artículos 182 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU), por actuaciones consistentes en reforma general del cortijo, con sustitución de cubiertas, ejecución de entreplanta, sustitución de un cerpo, redistribución interior y revestimientos, realizadas sin contar con la preceptiva licencia en el paraje denominado Cortijo Miravet, que se corresponden con terrenos que pertenecen a la parcela 1 del polígono 26, cuya referencia catastral es 41004A026000010000IP, siendo susceptibles de legalización siempre y cuando cuenten con los preceptivos informes y autorizaciones y su uso sea compatible con la clasificación urbanística del suelo (suelo no urbanizable de carácter natural o rural); todo ello, sin perjuicio del procedimiento sancionador que se inicie por infracción urbanística contra las personas responsables según establece el artículo 63 del RDU”.

La resolución anterior consta notificada electrónicamente a la entidad interesada el día 3 de febrero de 2022.

Mediante instancia general con entrada el día 4 de febrero de 2022 (n.º de registro 2608), Francisco Rufino Candau, en nombre y representación de la entidad interesada, solicita “se le facilite una cita en el Ayuntamiento para asistir acompañado de nuestro arquitecto y tratar con el arquitecto municipal todos los asuntos relacionados con este expediente”.

No consta en el expediente la fecha y forma en que la solicitud anterior fue atendida.

Mediante instancia general con entrada el día 2 de abril de 2022 (n.º de registro 7861), Francisco Rufino Candau, en nombre y representación de la entidad interesada, expone que “en relación con el expediente sancionador 15307/2021 y después de conversación con





arquitectos municipales aportamos informe técnico, descriptivo y gráfico de la edificación en Hacienda Miravet” y en virtud de lo expuesto, solicita “se informe dicho expediente a fin de subsanar la deficiencia en el procedimiento sobre la situación irregular de la edificación”.

Consta en el mismo emplazamiento -en el expediente 2891/2022- solicitud de licencia de obra mayor para la ejecución de “dos balsas de acumulación para uso de riego agrícola”. En dicho expediente constan efectuados varios requerimientos de subsanación de deficiencias, el último de ellos de fecha 8 de junio de 2022, notificado el mismo día, donde se indica lo siguiente:

“Con independencia de que las obras solicitadas no afecten o se refieran a las edificaciones existentes y puedan funcionar de forma independiente, al tratarse de la misma parcela y debiendo estar todas las instalaciones y edificaciones que resulten en la finca vinculadas al uso agrícola, como uso ordinario en Suelo Rústico, con carácter previo a la presente licencia, y tal como se requirió con fecha 14 Y 24 de febrero y 7 de marzo de 2022, debe presentar la documentación que acredite la situación urbanística legal de la edificación existente.”

Transcurrido el trámite de audiencia concedido al efecto, no constan en el expediente otras alegaciones por parte de la entidad interesada. No consta tampoco que la mercantil haya solicitado la “legalización de las actuaciones consistentes en reforma general del cortijo, con sustitución de cubiertas, ejecución de entreplanta, sustitución de un cerpo, redistribución interior y revestimientos”, como se le requería en el acuerdo sexto de la resolución de incoación.

De conformidad con el artículo 49.1 del RDUA se ha emitido informe del arquitecto técnico municipal de la Sección de Disciplina Urbanística de fecha 31 de mayo de 2022 para la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

“A la vista del escrito presentado con registro de entrada de fecha 2 de abril de 2.022 y tras consultar la base de datos de licencia, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

La documentación presentada, no es ningún tipo de alegación sobre lo que este técnico tenga que pronunciarse, siendo documentación que sería para otro expediente.

Igualmente tras consultar la base de datos de licencias, a fecha del presente informe técnico no se habría solicitado licencia alguna que legalice las actuaciones objeto del presente expediente.

Por lo indicado, el técnico que suscribe se ratifica en su informe técnico de fecha 15 de septiembre de 2.021, el cual se transcribe a continuación (...).”

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 18 de julio de 2022, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes:

[1.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA). Resulta de aplicación lo previsto en la letra c).1ª de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece las siguientes reglas: “c) Disciplina urbanística:

1.ª Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación”.

El presente procedimiento consta incoado con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, por lo que resulta de aplicación la citada disposición transitoria, debiéndose resolver





conforme a la legislación en vigor en el momento de su incoación, es decir, resulta de aplicación la LOUA y RDUА.

Ahora bien, la LISTA sí resulta de aplicación para el caso que, transcurrido el plazo voluntario establecido en la resolución del expediente, no se haya procedido a la reposición de la realidad física alterada, es decir, la ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación urbanística en los términos previstos en el artículo 154 de la LISTA.

2.- Los artículos 169.1 de la LOUA y 8 del RDUА disponen que están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y en particular los actos que enumera.

3.- En aplicación de los artículos 39.4 y 5 del RDUА y 18 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace constar que no constan facilitados datos identificativos de otras personas que pudieran resultar afectadas por el presente procedimiento.

4.- De acuerdo con lo previsto por los artículos 182.1 de la LOUA y 45.1 del RDUА, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho procedimiento se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se incoe, aunque de forma coordinada, conforme a lo dispuesto por los artículos 186 y 192 de la LOUA y artículos 54 y 61 del RDUА.

Del informe del arquitecto técnico de la Sección de Disciplina Urbanística se desprende que las actuaciones llevadas a cabo “pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, siempre y cuando cuente con los preceptivos informes y autorizaciones y su uso sea un uso compatible con la clasificación urbanística de este suelo, siendo susceptible de legalización”.

Según los artículos 182.2 de la LOUA y 47.2 del RDUА, cuando las actuaciones puedan ser compatibles con la ordenación urbanística vigente se requerirá al interesado para que en un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la práctica de la notificación de la resolución de inicio del expediente de protección de legalidad urbanística, solicite la legalización de las obras descritas o proceda ajustar las obras o usos al título habilitante de las mismas.

En todo caso, se ha de advertir que la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, se regirán por las reglas establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas, con las particularidades establecidas en el artículo 48 del RDUА.

5.- Conforme establece el artículo 47.3 del RDUА, transcurrido el plazo establecido anteriormente sin haberse ajustado las obras o usos a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, el Ayuntamiento en su condición de Administración pública actuante, una vez realizadas las comprobaciones que considere necesarias, acordará lo siguiente:

a) Si procediera la legalización, acordará la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra realizada y, en todo caso, como mínimo de 600 € hasta que se inste la legalización o se ajusten las obras o usos a las condiciones señaladas. Una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haber instado la legalización, o realizado el ajuste en los





términos previstos en la licencia o en la orden de ejecución, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa del interesado.

b) Si no procediera la legalización, se acordará la continuación del procedimiento mediante la reposición de la realidad física alterada de conformidad con el artículo 49 del RDUa.

c) Cuando se trate de obras que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, se procederá en la forma prevista en el artículo 52 del RDUa.

En este orden, cabe indicar que la resolución de incoación del expediente acordó requerir a los interesados que procedieran a instar la legalización de dichas actuaciones, con advertencia de que una vez transcurriera el plazo concedido de dos meses se procedería conforme lo previsto en el artículo 47.3 del RDUa. Se ha emitido informe por parte del arquitecto técnico municipal de la Sección de Disciplina Urbanística, de fecha 31 de mayo de 2022, donde se indica que, hasta la fecha, no se ha procedido a la legalización requerida y se ratifica el informe emitido para la incoación del expediente. En consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 47.3 a) del RDUa, al resultar susceptible de legalización las actuaciones ejecutadas.

Respecto a la tramitación del presente expediente y la justificación de las multas coercitivas que hayan de imponerse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47.3 a) del RDUa, se ha de citar la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, de fecha 10 de diciembre de 2014 (Rec. 2084/2008), que considera improcedente la multa coercitiva impuesta a un sujeto al no llegar a dictarse en el expediente la resolución definitiva que pusiera fin al procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado acordando la obligación de legalizar.

De este modo, ha de acordarse la resolución del presente procedimiento ordenando a la entidad interesada la obligación de legalización de las actuaciones ejecutadas. Así, resultará justificada la imposición de las multas coercitivas que deban imponerse con ocasión de lo dispuesto en el artículo 47.3 a) del RDUa, una vez se acredite el incumplimiento de la resolución de carácter finalizador del expediente y dentro del plazo que señale a tal efecto para la legalización de las actuaciones.

6.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, el plazo máximo en el que ha de notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de protección de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación conforme disponen los artículos 182.5 de la LOUA y 45.2 del RDUa, entendiéndose, transcurrido dicho plazo, la caducidad del procedimiento con los efectos previstos en los artículos 25.2 y 95 de la citada Ley 39/2015.

7.- Conforme a lo expuesto en los párrafos anteriores, resulta necesario la adopción de acuerdo que ponga fin al procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado acordando la obligación de legalizar y advirtiéndose la aplicación de lo dispuesto en el artículo 47.3 a) del RDUa, al resultar las actuaciones susceptibles de legalización en atención a los informes técnicos obrantes en el expediente.

8.- Es órgano competente para la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística la Junta de Gobierno de Local por las facultades conferidas mediante resolución de Alcaldía nº 330/2019, de 28 de junio, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones.]

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 siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Resolver el expediente de protección de la legalidad urbanística n.º 15307/2021, ordenando a Aljibe de Dos Hermanas S.L. la legalización de las actuaciones llevadas a cabo sin contar con la preceptiva licencia, consistentes en reforma general del cortijo, con sustitución de cubiertas, ejecución de entreplanta, sustitución de un cerpo, redistribución interior y revestimientos en el paraje denominado Cortijo Miravet, que se corresponden con terrenos que pertenecen a la parcela 1 del polígono 26, cuya referencia catastral es 41004A026000010000IP, al resultar susceptibles de legalización en atención a los informes técnicos obrantes en el expediente.

Segundo.- Advertir a la interesada que, transcurrido el plazo de dos meses a contar desde la notificación del presente acuerdo, en cualquier momento se podrá llevar a efecto lo dispuesto en el artículo 47.3 a) del RDU, acordándose la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra realizada y, en todo caso, como mínimo de 600 € hasta que se inste la legalización. Una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haber instado la legalización, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa de la interesada.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a Aljibe de Dos Hermanas S.L., con la advertencia expresa de que el mismo es definitivo y agota la vía administrativa y que contra él cabe interponer, con carácter potestativo, Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas y 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Igualmente podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo, ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo que proceda, de acuerdo con lo que establecen los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo al servicio de Inspección y Policía Local.

8º URBANISMO/EXPTE. 16649/2021. RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LEGALIDAD URBANÍSTICA POR ACTUACIONES SIN CONTAR CON LICENCIA MUNICIPAL EN PARCELA N.º 24 DE LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA ILEGAL CONOCIDA COMO ALBARAKA O EL NEVERO.-Examinado el expediente que se tramita para la resolución de expediente de protección de legalidad urbanística por actuaciones sin contar con licencia municipal en parcela n.º 24 de la parcelación urbanística ilegal conocida como ALBARAKA o EL NEVER y **resultando:**

Mediante resolución del Concejal-delegado de Urbanismo nº 3485/2021, de 10 de diciembre, se acordó: “Incoar a Irene González Mallofret (titular según informe de Inspección Territorial), Diego Gómez Durán (titular catastral), a la entidad Goyeneta Renta Patrimonio SLU (titular registral) y a Eva María Moreno Carrascosa, expediente de protección de la legalidad urbanística conforme a los artículos 182 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU), por actuaciones consistentes en ejecución de cerramiento y construcción con bloques de termoarcilla, realizadas sin contar con la preceptiva licencia en Parcela n.º 24 de la parcelación urbanística ilegal conocida como “ALBARAKA” o “EL NEVERO”, que se corresponde con parte de la parcela 1 del polígono 32, cuya referencia catastral es 41004A032000010000IO, y que formaría parte de la finca registral nº 58.037, siendo incompatibles con la ordenación urbanística vigente. De este modo, se advierte de la





necesidad de reposición de la realidad física alterada al no ser las actuaciones susceptibles de legalización; todo ello, sin perjuicio del procedimiento sancionador que se inicie por infracción urbanística contra las personas responsables según establece el artículo 63 del RDUJ.”

La resolución anterior consta notificada a Irene González Mallofret el día 27 de enero de 2022 y a Goyeneta Renta Patrimonio SLU el día 9 de febrero de 2022 mediante el servicio de Correos y a Diego Gómez Durán y Eva María Moreno Carrascosa el día 9 de marzo de 2022, una vez transcurrido el plazo de 10 días concedido para comparecer personalmente en la oficina del servicio de Urbanismo para tener conocimiento del contenido íntegro del acto notificado tras la publicación de una somera indicación del mismo en el Boletín Oficial del Estado n.º 45, de 22 de febrero de 2022, en virtud de los artículos 44 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se ha de indicar que en otro expediente de protección de legalidad urbanística tramitado en este Ayuntamiento (603/2019-URPL), constan escritos remitidos por la Jefatura Policía Local de Dos Hermanas (por ser conocido sus últimos domicilios en ese municipio), poniendo en conocimiento la imposibilidad de llevar a cabo la notificación de la resolución de incoación a dichas personas, a pesar de la labor de investigación llevada a cabo a tal efecto.

Transcurrido el trámite de audiencia, consta escrito presentado el día 18 de febrero de 2022 (n.º de registro de entrada 4102) por Antonio Reina Romero, en nombre y representación debidamente acreditada de Irene González Mallofret, cuyas principales alegaciones son las siguientes:

a) Que “la urbanización o parcelación de la finca, se encuentra dotada de puerta o cancela de hierro de acceso, que impide el acceso a personas no propietarias, dato que da apariencia de protección y de legalidad, ya que esta puerta se encuentra instalada desde hace años, próxima a la carretera, a escasos metros y no consta que por parte del Ayuntamiento respectivo se haya procedido a su demolición y retirada, más aun existiendo toda una urbanización en su interior”.

b) Que la vendedora le exhibió una parcela para su venta dotada de contador de agua y de energía eléctrica, datos muy significativos para la apariencia de la legalidad de una urbanización/parcelación, vallada perimetralmente por sus lados y fondo, no siendo la interesada la autora de tal vallado.

Alega igualmente que la parcelación ha sido ejecutada por los originarios propietarios antes de que ella la adquiriera no siendo imputable, por tanto, la parcelación a su persona. Ello supone, a su entender, que “el informe técnico que consta inserto en la resolución no es acorde con la realidad y procede su rectificación y modificación”.

c) Reitera que la ejecución del cerramiento de malla y tubos no se le puede imputar a la alegante puesto que se encontraba ya ejecutado al ser adquirida.

d) Que “la existencia de la parcelación y sus vallados, es dato que se puede corroborar fácilmente por los propios agentes de la Guardia Civil, el personal de la Policía Autonómica y los propios técnicos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra” y que desconoce quiénes fueron su ejecutores. Se remite a las fotografías aéreas del Instituto Cartográfico de Andalucía en prueba de lo alegado.

e) Que la valoración de las construcciones existentes en la parcela efectuada por el técnico municipal no se ajusta a la realidad y que el derribo o eliminación de estos elementos sería una “medida desproporcionada, a la vista de los demás elementos existentes en otras parcelas de la urbanización, y habida cuenta de que el interés general no demanda en la zona una protección especial siendo terrenos no urbanizables de carácter natural o rural”.





Alega también que “si bien los terrenos están calificados como Suelo No urbanizable (rústicos hoy), al día de hoy los suelos están consolidados, considerándose éstos de hecho como urbanos, con el consentimiento tácito del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, al ser todo ello, público y notorio el conocimiento por parte de ese Consistorio, aunque ahora por presiones del propio Ministerio Fiscal y de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, hace un más fuerte el control en ésta zona del término municipal, dirigiendo sus acciones sobre los últimos adquirentes y poseedores de buena fe, engañados por parte de especuladores que se han llevado muchos miles de euros de familias casi sin recursos que han visto en estas partes de aparente legalidad, una forma de poder invertir por pocos ahorros de sus vidas”.

f) Que la interesada “adquirente de buena fe y de apariencia seguridad jurídica de ésta subparcela, una de las tantas que se anuncia en las redes sociales, (Doc. 1) con las máximas apariencias de legalidad, con el quebrantamiento del principio de confianza legítima, de buena fe, que el propio Ayuntamiento ha permitido que exista en la parcela y en la zona unos terrenos donde exista una situación consolidada con obras de edificaciones residenciales, instalaciones... una situación estable de asentamientos urbanos, y esas situación unida a la existencia de esas puerta de entrada, red de agua y alumbrado eléctrico en las parcela, la existencia de una comunidad de propietarios, empadronamientos, ha provocado una ruptura de este principio, a este ciudadano que se ve engañado y ahora objeto de un expediente de investigación. Todo lo expuesto anteriormente, unido a la existencia de un plano parcelario que es ya público y notorio por parte del propio Ayuntamiento por otras muchas vías y expedientes, según ha tenido conocimiento esta parte, y que ahora incluso se ha ACTUALIZADO con un nuevo plano; la existencia de que el modus operandi del promotor/es es de idéntica forma, y cuyos datos de éstos se dispone en el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra” (sic).

g) Alega la interesada un claro error en la apreciación y elección de los elementos valorativos tomados en cuenta para la realización del presupuesto estimativo de la restitución incluido en el informe técnico dictado para la incoación del expediente, por entender que “aplicar como unidades redondas y utilizando el Banco de precios de las construcción de la Junta de Andalucía es una desproporción enorme, cuando existen otras formulas técnicas para su estimación, siendo éstas muy inferiores a la aportada por la Administración y especialmente por los sistemas constructivos adoptados, muy diferentes y bajos a los emitidos por el Arquitecto Municipal”.

h) Que la medida de restitución de la realidad física alterada sería desproporcionada “a la vista de los demás elementos existentes en otras parcelas de la urbanización, y habida cuenta de que el interés general no demanda en la zona una protección especial”. Alega también que “la finca y actuaciones atribuidas y colindantes no se encuentran aisladas, en contra de la generalidad, sino todo lo contrario, es decir, forman parte de un conjunto mayor al que pertenecen, de multitud de construcciones y edificaciones, destinadas, algunas de ellas, a uso residencial, estando estas construcciones consolidadas, guardando entre ellas una unidad, conocida por el Ayuntamiento, y siendo clasificadas por el PGOU como Suelo No Urbanizables, pero siendo estos consolidados, y de facto considerarse como urbano, siendo por tanto suelos abocados al proceso urbanizador”.

Reitera que “el derribo como opción municipal, o desmantelamiento de lo edificado, supondría una medida desproporcionada, habida cuenta de que el interés general no demanda en la zona una protección especial” y que “existe un quebrantamiento del principio de confianza legítima, máxime cuando vinculado al principio de buena fe y de la seguridad jurídica, consagrado en nuestro Derecho Comunitario, exige que las Administraciones respeten la confianza que los particulares y empresas hayan podido alcanzar en la actuación de aquella,





cuando esa confianza se basa no en la Ley, sino en las actuaciones de la misma Administración”.

Finalmente, alega que “la Administración, en ese caso, ha sido permisiva que exista en dichos terrenos una situación consolidada con otras construcciones e instalaciones de terceros” y que “por su pasividad, ha consentido una situación estable de asentamientos en aquellos terrenos sin que haya procedido a actuar de manera contundente, y especialmente contra la Sra Eva y el Sr Diego, y su sociedad”.

En virtud de lo alegado, la interesada solicita se le haga entrega de “la totalidad del expediente administrativo (...) por sede electrónica (...) con suspensión del plazo para presentar las alegaciones definitivas y ejercer cuantas acciones le aparen (sic) el Ordenamiento Jurídico” y que “se declare la no conformidad a derecho de la Resolución notificada, declarando la nulidad de pleno derecho de la misma y ordenando el archivo del expediente, por considerar que lo allí instalado no es susceptible de la incoación del expediente de protección de la legalidad”.

En atención a la solicitud por parte de la interesada de entrega del expediente administrativo por sede electrónica, mediante oficio del Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo de 1 de marzo de 2022, notificado el día siguiente, se puso de manifiesto que “el día 1 de marzo de 2022, se ha procedido a dar acceso telemático del expediente completo a Antonio Reina Romero, en representación de Irene González Mallofret, atendiendo a su solicitud de fecha de entrada en este Ayuntamiento 18 de febrero de 2022, con número de registro de entrada 2022-E-RE-4102”.

No constan más alegaciones por parte de Irene González Mallofret, una vez obtenido el acceso solicitado al expediente completo, ni del resto de interesados.

De conformidad con el artículo 49.1 del RDU se ha emitido informe del arquitecto técnico municipal de la Sección de Disciplina Urbanística de fecha 20 de mayo de 2022 para la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística, proponiendo la desestimación de las alegaciones de tipo técnico y ratificándose en su informe técnico emitido para la resolución de incoación.

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 18 de julio de 2022, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes:

[1.- Con fecha 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA). Resulta de aplicación lo previsto en la letra c).1ª de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece las siguientes reglas: “c) Disciplina urbanística:

1.ª Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación”.

El presente procedimiento consta incoado con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, por lo que resulta de aplicación la citada disposición transitoria, debiéndose resolver conforme a la legislación en vigor en el momento de su incoación, es decir, resulta de aplicación la LOUA y RDU.

Ahora bien, la LISTA sí resulta de aplicación para el caso que, transcurrido el plazo voluntario establecido en la resolución del expediente, no se haya procedido a la reposición de la realidad física alterada, es decir, la ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación urbanística en los términos previstos en el artículo 154 de la LISTA.

2.- Visto el escrito de alegaciones de Irene González Mallofret, procede valorarlo de la siguiente forma. Para una mayor claridad y al objeto de no reiterar lo ya fundamentado, vamos





a agrupar las alegaciones temáticamente, es decir, según los similares argumentos utilizados en las mismas.

2.1.- Sobre la apariencia de legalidad de la urbanización.

Expone la interesada, según las alegaciones identificadas en los antecedentes de hecho con la letras a), b) y f), la apariencia de legalidad de la urbanización y la supuesta inactividad e incluso permisividad de esta Administración al respecto de la parcelación ilegal objeto de este expediente. Esto último lo reitera, en mayor o menor medida, en las alegaciones identificadas con las letras e) y h).

El arquitecto técnico municipal en su informe de 20 de mayo contesta a esta alegación indicando que "(...) el informe técnico que sirvió de base para la incoación del presente expediente de protección de la legalidad, se emite en base al boletín de denuncia de obras de la Inspección Municipal, el cual tiene presunción de veracidad".

Respecto a la apariencia de legalidad, la misma no puede sostenerse cuando la interesada no compra una parcela independiente, identificada catastral y registralmente y con sus linderos perfectamente definidos, como es normal en inmuebles situados en suelo urbano, sino una parte indivisa de la parcela 1 del polígono 32, identificada con la finca registral 58.037 y la referencia catastral 41004A032000010000IO. Ni siquiera puede identificarse la parte indivisa comprada con la subparcela concreta, dado que, legalmente, dicha parcelación no existe. Por otro lado, frente a los indicios que pudieran llevar a la compradora de buena fe a creer que dicha parcelación es legal, el hecho de que la compraventa no pueda elevarse a escritura pública ni inscribirse en el registro de la propiedad ante la imposibilidad de obtener licencia de segregación dada la naturaleza rústica de los terrenos también debió hacer sospechar a la interesada.

Establece el artículo 10.1 de la LISTA que los ciudadanos tienen derecho "(...) b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente". Por lo tanto, la interesada, ante los más que evidentes indicios de que no era legal la parcelación donde se encuentran los terrenos objeto de este expediente, pudo solicitar informe a este Ayuntamiento. De esta forma, se le hubiera informado que la parcela 1 del polígono 32 (finca registral 58.037 con referencia catastral 41004A032000010000IO) es objeto del expediente de protección de la legalidad urbanística n.º 603/2019, habiéndose ordenado la restitución de la realidad física alterada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019, por estar ejecutándose obras de parcelación y urbanización, constando anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del procedimiento con solicitud expresa de que tenga efectos de prohibición absoluta de disponer.

El citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de julio de 2019 también dispuso dar traslado del presente acuerdo y remitir copia del expediente al Ministerio Fiscal (Diligencias de Investigación n.º 11/2019), a los efectos previstos en 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 y el artículo 37.3 del RDU, así como al Juzgado Decano de Alcalá de Guadaíra para su conocimiento. Así, consta en el expediente Decreto de Conclusión y Diligencia de Investigación n.º 11/2019 por la Fiscalía de Dos Hermanas de fecha 25 de junio de 2019 en el que se acordaba interponer denuncia penal por delito contra la ordenación del territorio del artículo 319 del Código Penal, consistiendo los hechos presuntamente delictivos en la parcelación y urbanización de la citada parcela 1 del polígono 32.





Respecto a la supuesta inactividad o permisividad por parte de esta Administración que alega la interesada, cabe destacar que, además del ya citado procedimiento de protección de la legalidad urbanística sobre la parcela 1 del polígono 32 -matriz de la que se han segregado ilegalmente más de un centenar de subparcelas-, sobre las distintas subparcelas existen a su vez uno o varios expedientes de protección de la legalidad urbanística por actuaciones llevadas a cabo sin la preceptiva licencia urbanística, superando el número total de expedientes la centena. Igualmente, existen un gran número de procedimientos judiciales en vía Penal por delitos contra la Ordenación del Territorio, por la ejecución en los citados terrenos de actuaciones sin contar con la preceptiva licencia, siendo no compatibles con la ordenación urbanística y sin ser susceptibles de legalización. Por lo tanto, no es cierta ni la permisibilidad ni la inactividad por parte de este Ayuntamiento.

En definitiva, la apariencia de legalidad -que, como hemos indicado, difícilmente puede sostenerse- o la buena fe de la adquirente no excusan a la misma del cumplimiento de la legalidad. Por lo tanto, procede desestimar esta alegación.

2.2.- Sobre la consolidación de los terrenos, la consideración de los mismos como suelo urbano y el quebrantamiento del principio de confianza legítima.

En las alegaciones identificadas en los antecedentes de hecho con las letras e), f) y h), la interesada expone que “si bien los terrenos están calificados como Suelo No urbanizable (rústicos hoy), al día de hoy los suelos están consolidados, considerándose éstos de hecho como urbanos”. Alega igualmente el quebrantamiento por parte del Ayuntamiento del principio de confianza legítima.

Al respecto, el arquitecto técnico municipal de la Sección de Disciplina Urbanística informa lo siguiente: “Solo cabe decir que el vigente PGOU, clasifica los terrenos de referencia como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL, siendo este el único aplicable a fecha del vigente informe técnico.”

Tal como indican los informes técnicos obrantes en el expediente, El PGOU vigente clasifica los terrenos objeto de este expediente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. No cabe por tanto ni la consideración de facto de los mismos como suelo urbano ni la consolidación de las actuaciones llevadas a cabo en contra de la legalidad urbanística en el suelo.

Cabe citar la sentencia de la Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo, de 1 de octubre 2009 (Rec. 2163/2005): “(...) aunque el recurrente invoca la doctrina del Tribunal Supremo sobre el imperativo de lo fáctico para concluir que el suelo ha de ser clasificado como suelo urbano consolidado, ha de notarse que en el caso de urbanizaciones ilegales ni siquiera se impone la clasificación de los terrenos como suelo urbano. En efecto, para que unos terrenos merezcan la clasificación de suelo urbano no es suficiente con que cuenten con los servicios urbanísticos en condiciones adecuadas para servir a la edificación, sino que es necesario también que la existencia de esos servicios proceda de la ejecución de un plan, lo que aquí no ocurrió, ya que de otra forma se llegaría al resultado jurídicamente inadmisibles, de que las ilegalidades urbanísticas se impondrían por la fuerza de los hechos. En este sentido ver la sentencia del Tribunal Supremo de 11 julio 1989, en la que se afirma que en el caso de que la consecución de esos servicios hubiera tenido lugar de manera subrepticia o fraudulenta queda al arbitrio del planificador municipal clasificar o no de suelo urbano esos terrenos, y la de 6 mayo 1997 según la cual los servicios adquiridos por la vía de hecho no imponen la clasificación de los terrenos como suelo urbano. Parece, pues, que acuerdo con la principal línea jurisprudencial, la fuerza normativa de lo fáctico no impone la clasificación como suelo urbano de los terrenos que hubieran sido urbanizados ilegalmente. Ello pone de manifiesto que la obligación de la Administración de clasificar como urbanos los





terrenos que disponen de los servicios urbanísticos enunciados en la legislación urbanística no tiene realmente su origen en una especial capacidad vinculadora de la realidad física, sino única y exclusivamente en la propia legalidad. Por ello, cuando se ha actuado ilegalmente, la Administración no tiene obligación de clasificar los terrenos como suelo urbano”.

Respecto al quebrantamiento del principio de confianza legítima, no puede considerarse que se haya producido tal quebrantamiento. El principio de confianza legítima, derivado del principio de seguridad jurídica, supone que la Administración pública no puede defraudar las expectativas que han creado sus normas y decisiones sustituyéndolas inesperadamente por otras de signo distinto. Como se ha indicado en el fundamento anterior, este Ayuntamiento ha sido constante a la hora de procurar el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada mediante la incoación y resolución de cuantos expedientes han sido necesarios por las infracciones detectadas tanto por sus propios servicios de inspección como por el SEPRONA. En consecuencia, difícilmente la interesada ha podido crearse una expectativa distinta a la sanción y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada frente a una clara vulneración de la legislación urbanística.

Podemos citar, al respecto, el contenido de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 31 de octubre de 2017 (Rec. 149/2017): “El primer motivo de la apelación debe ser rechazado. Como recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 2011 citando a la dictada en fecha de 10-5-99, la doctrina sobre el principio de protección de la confianza legítima, relacionado con los más tradicionales en nuestro ordenamiento de la seguridad jurídica y la buena fe en las relaciones entre la Administración y los particulares, y que comporta, según la doctrina del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas y la jurisprudencia de esta Sala, el que la autoridad pública no pueda adoptar medidas que resulten contrarias a la esperanza inducida por la razonable estabilidad en las decisiones de aquélla, y en función de las cuales los particulares han adoptado determinadas decisiones. O dicho en otros términos, la virtualidad del principio invocado puede suponer la anulación de un acto o norma y, cuando menos, obliga a responder, en el marco comunitario de la alteración (sin conocimiento anticipado, sin medidas transitorias suficientes para que los sujetos puedan acomodar su conducta y proporcionadas al interés público en juego, y sin las debidas medidas correctoras o compensatorias) de las circunstancias habituales y estables, generadoras de esperanzas fundadas de mantenimiento. Sin embargo, el principio de confianza legítima no garantiza la perpetuación de la situación existente; la cual puede ser modificada en el marco de la facultad de apreciación de las instituciones y poderes públicos para imponer nuevas regulaciones apreciando las necesidades del interés general. En este caso las alegaciones del apelante no pueden tener favorable acogida, pues difícilmente puede admitirse la aplicación de los principios de buena fe y confianza legítima respecto de quien ha realizado una actuación al margen de la legalidad, pues el apelante ejecutó obras de ampliación sin la preceptiva licencia urbanística, que excedían del objeto de las obras de mera reforma interior que podían ser objeto de la comunicación previa que llevó a cabo. El hecho de que haya, según manifiesta, miles de viviendas en la zona con ampliaciones similares supuestamente toleradas por el Ayuntamiento, no es óbice que para que se cumpla la legalidad urbanística, pues la igualdad solo puede predicarse en la legalidad. Además, más allá de fotografías de otras viviendas, se carece de material probatorio alguno que acredite que las obras realizadas en aquellas otras viviendas se hallen en la misma situación jurídica que las del apelante hasta el punto de haber llevado a aquél al convencimiento legítimo de actuar amparado por la legalidad.”

En esa misma línea, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 4 mayo de 2016 (Rec. 619/2015) ha afirmado lo siguiente: “En





lo atinente a la interdicción de la arbitrariedad administrativa (art. 9.3 CE) y al principio de confianza legítima por no actuar frente a aquellos otros cerramientos existentes en el mismo edificio, debe afirmarse que no hay constancia probatoria alguna de tal afirmación, por lo que estas alegaciones carecen de fundamentación válida y que la supuesta inactividad administrativa al respecto, de existir, además de poder ser denunciada por cualquier ciudadano en ejercicio de la acción pública (como en este caso aconteció con la denuncia formulada por una vecina), no puede convalidar situaciones urbanísticas contrarias a la legalidad (arts. 9.3 y 103.1 CE) como la que aquí se enjuicia.”

A tenor de todo lo indicado, procede desestimar estas alegaciones.

2.3.- Sobre la no realización del cerramiento que materializa la parcelación de los terrenos.

Expone la interesada, en las alegaciones identificadas con las letras b), c) y d), que el cerramiento de la subparcela ha sido ejecutado por los originarios propietarios antes de que ella la adquiriera, lo que supone, a su entender, que “el informe técnico que consta inserto en la resolución no es acorde con la realidad y procede su rectificación y modificación”. Insiste en que la preexistencia de “la parcelación y sus vallados, es dato que se puede corroborar fácilmente por los propios agentes de la Guardia Civil, el personal de la Policía Autonómica y los propios técnicos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra” y que desconoce quiénes fueron su ejecutores. Se remite a las fotografías aéreas del Instituto Cartográfico de Andalucía en prueba de lo alegado.

El informe técnico que venimos citando, establece al respecto lo siguiente:

“(…) lo realizado allí son actuaciones encaminadas a la materialización de una parcelación urbanística, en la que se implanta un uso residencial con las actuaciones allí ejecutadas, estando estas actuaciones sujetas a licencia urbanística, no siendo las mismas legalizables por las razones indicadas en el informe técnico de fecha 7 de octubre de 2.021, estando estos hechos descritos en el boletín de denuncia de obras de la Inspección Municipal, el cual tiene presunción de veracidad. (...)”

Reiterar que lo imputado son actuaciones encaminadas a la materialización de una parcelación urbanística, en la que se implanta un uso residencial con las actuaciones allí ejecutadas, estando estas actuaciones sujetas a licencia urbanística, no siendo las mismas legalizables por las razones indicadas en el informe técnico de fecha 7 de octubre de 2.021, y respecto a la fotografías aéreas indicadas, de las cuales la última es del año 2.016, en ella este técnico no se aprecian los cerramientos laterales y frontales de la totalidad de las parcelas.”

En primer lugar cabe destacar que, tal como indica el informe técnico, en el informe de inspección obrante en el expediente se constata la ejecución del cerramiento de la parcela mediante “tubos y mallas metálicas con arpillera” y se identifica como titular del inmueble a la alegante.

Establece el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: “Los documentos formalizados por los funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad y en los que, observándose los requisitos legales correspondientes se recojan los hechos constatados por aquéllos harán prueba de éstos salvo que se acredite lo contrario.”

En el mismo sentido, el artículo 180.2 de la LOUA dispone que “las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas” y el artículo 33.1 del RDUa lo desarrolla en los siguientes términos: “Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente





por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.”

Dado que la interesada no ha aportado prueba alguna que desvirtúe su contenido -se remite de manera genérica a las fotografías aéreas del Instituto Cartográfico de Andalucía sin concretar ni aportar fotografía alguna-, debemos atender al contenido del informe de la policía local con boletín de denuncia n.º 179/2021, obrante en el expediente, y considerar que ha sido la propietaria identificada quien ha ejecutado las actuaciones recogidas en dicha acta. En consecuencia, los informes técnicos dictados sobre la base de dicha acta de inspección se consideran igualmente válidos.

A mayor abundamiento, cabe destacar que, puesto que estamos ante un procedimiento de protección de la legalidad urbanística que persigue restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, y que, como establece el artículo 168.2 de la LOUA “las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto”, resulta indiferente, a efectos de este procedimiento, la ejecución o no por parte de la interesada del cerramiento, pues como propietaria actual del inmueble seguiría siendo responsable de las medidas que se adopten con la resolución del procedimiento. Todo ello sin perjuicio del procedimiento sancionador que la ejecución de tales actuaciones lleva aparejado, donde sí será importante dilucidar quién es responsable de las infracciones cometidas.

Por todo lo expuesto procede desestimar esta alegación.

2.4.- Sobre las valoraciones contenidas en el informe técnico citado en la resolución de incoación.

Indica la interesada, en las alegaciones identificadas en los antecedentes de hecho con las letras e) y g), un error en la valoración dada por el técnico municipal a las construcciones existentes en la parcela -entendemos que a efectos del cálculo del presupuesto provisional de las obras realizadas, aunque la interesada no lo indica- así como en la apreciación y elección de los elementos valorativos tomados en cuenta para la realización del presupuesto estimativo de la restitución. Respecto a esto último, alega que “aplicar como unidades redondas y utilizando el Banco de precios de las construcción de la Junta de Andalucía es una desproporción enorme, cuando existen otras formulas técnicas para su estimación, siendo éstas muy inferiores a la aportada por la Administración y especialmente por los sistemas constructivos adoptados, muy diferentes y bajos a los emitidos por el Arquitecto Municipal”.

El arquitecto técnico municipal, en su informe de 20 de mayo de 2022, indica lo siguiente: “Manifestar que se muestra la disconformidad con los baremos utilizados, pero no se aportan otros alternativos a utilizar por el técnico que suscribe, y este como bien se indica en el informe técnico de fecha 7 de octubre de 2021, que sirve de base para la incoación del expediente de protección de la legalidad, es estimativo y se utilizan para su estimación la Base de Costes de la Junta de Andalucía y los valores de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que son valores de bancos de precios públicos, no obstante este técnico no tendría inconveniente en aplicar otros si estos fueran aportados, pero no es el caso, dado que no se aporta otra base de costes alternativa a aplicar.”

No aportando la interesada otros baremos con los que calcular los valores que cuestiona, debemos considerar plenamente válida la valoración realizada por el arquitecto técnico municipal en sus informes. En todo caso, lo determinante es que, una vez se produzca la resolución del expediente ordenando la reposición de la realidad física alterada, ésta se lleve





a efecto, con el propósito de evitar la adopción de medidas de ejecución forzosa. La propietaria podrá llevar a cabo la restauración que se le ordene con los medios que estime oportunos, por lo que si puede ejecutar lo ordenado por un precio inferior al indicado en los informes técnicos, nada le impedirá hacerlo.

En atención a lo fundamentado, procede desestimar esta alegación.

2.5.- Sobre la desproporcionalidad de la orden de restitución.

La interesada expone en sus alegaciones identificadas en los antecedentes de hecho con las letras e) y h), que el derribo o eliminación de lo ilegalmente construido sería una “medida desproporcionada, a la vista de los demás elementos existentes en otras parcelas de la urbanización, y habida cuenta de que el interés general no demanda en la zona una protección especial siendo terrenos no urbanizables de carácter natural o rural”. Añade en apoyo de lo alegado que “la finca y actuaciones atribuidas y colindantes no se encuentran aisladas, en contra de la generalidad, sino todo lo contrario, es decir, forman parte de un conjunto mayor al que pertenecen, de multitud de construcciones y edificaciones, destinadas, algunas de ellas, a uso residencial, estando estas construcciones consolidadas, guardando entre ellas una unidad, conocida por el Ayuntamiento, y siendo clasificadas por el PGOU como Suelo No Urbanizables, pero siendo estos consolidados, y de facto considerarse como urbano, siendo por tanto suelos abocados al proceso urbanizador”.

Al margen de lo ya indicado en el fundamento 2.2 en relación a la supuesta consolidación de los terrenos y su posible consideración futura como suelo urbano, respecto a que la orden de demolición resultaría desproporcionada, ello no es así dado que la LOUA solo contempla para las actuaciones incompatibles con la ordenación urbanística -como ocurre en el presente caso- la medida de reposición de la realidad física alterada. Así, el artículo 182.1 establece que “el restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente”. Y el artículo 183.1 de la misma ley resulta aún más tajante cuando dispone que “procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando: (...) a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística”. La reposición de la realidad física alterada solo puede conseguirse mediante la demolición de lo construido ilegalmente, como se indica en la resolución de incoación del expediente.

A mayor abundamiento, cabe señalar que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Málaga, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de fecha 18 de febrero de 2019 (recurso 357/2016) ha afirmado que: “El Tribunal Supremo, ha declarado repetidamente que en los casos de actuaciones contrarias al planeamiento urbanístico es imprescindible restaurar la realidad física alterada o transformada por la acción ilegal, de manera que no existe la posibilidad de optar entre dos o más medios distintos y no es, por tanto, aplicable el principio de proporcionalidad (Sentencias de 28 de abril de 2000 , 15 de octubre de 2001, 23 de octubre de 2001 y 2 de octubre de 2002). Y la de 2-10-02 declara: En los casos de actuaciones que, como la que se enjuicia, contradicen el planeamiento urbanístico la Administración resulta obligada a restaurar la realidad física alterada o transformada por medio de la acción ilegal. No tiene posibilidad de optar entre dos o más medios distintos (así se declara, por ejemplo, en los mismos casos resueltos en las sentencias de 16 de mayo de 1990 (14) y de 3 de diciembre de 1991) por lo que no resulta de aplicación el principio de proporcionalidad. La vinculación





positiva de la Administración Pública a la Ley (art. 103.1 CE) obliga a ésta a respetar la Ley: es decir, a ordenar la demolición.”

Resulta significativa la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 18 de noviembre de 2004, Rec. 535/2002, partiendo de actuaciones dentro de una parcelación ilegal (similar al caso que nos obedece) se pronunció sobre el alcance de la orden de demolición, expresando lo siguiente: “A lo que ha de añadirse que como tiene declarado el Tribunal Supremo en la sentencia de 8 de mayo de 2001, en ámbitos como el urbanístico “las potestades administrativas tienen una escasa funcionabilidad discrecional, siendo esencialmente regladas debiendo someterse los órganos administrativos en su ejercicio al imperio de la Ley, evitando que el desarrollo urbano de las ciudades queda al capricho de los particulares, que pretenden imponer por la fuerza de los hechos resultados urbanísticos que no se acomoden a la legalidad, u operan al margen, o en contra de principios que la materializan, siempre de espaldas al interés público que debe imperar en la Ordenación Urbanística del Territorio. De aquí que en última instancia, si bien la orden de demolición debe configurarse como una medida excepcional, ello no implica que la misma no deba aplicarse y con la finalidad reparadora ya referida en aras, en todo caso de la defensa del principio de legalidad, por lo que sólo desde el principio de proporcionalidad podría hacerse evitable la demolición (arts. 103 a 106 de la Constitución, 1, 4 del Título Preliminar del Código Civil; 84.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/85; art. 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), que evidentemente no concurren en este caso pues ni el ordenamiento jurídico posibilita en este caso elegir uno entre varios medios utilizables, y el único medio utilizado a sí resulta a tales fines inadecuado ni excesivo en relación con las características del caso contemplado, y más si se quiere impedir que estas situaciones heteróclitas y reiteradas sigan produciéndose.”

En nuestro caso, la orden de demolición queda legitimada al tratarse de obras no legalizables dentro de una parcelación ilegal. Su incumplimiento conllevaría la vulneración del principio de legalidad e iría en contra del carácter de naturaleza reparadora que tienen los expedientes de protección de la legalidad urbanística. Además, como bien determina la sentencia citada, el desarrollo urbano de las ciudades no puede quedar a la libre voluntad de los particulares y más aún si cabe en suelo clasificado como no urbanizable. Todo lo expuesto es corroborado por los artículos 192.1 de la LOUA y 61.1 del RDU, resultando obligada la Administración a tomar las medidas oportunas a fin de reponer la situación física alterada por aquella actuación ilícita.

Por lo expuesto, procede desestimar esta alegación.

2.6.- En virtud de lo alegado, la interesada solicita el acceso al expediente completo a través de la sede electrónica -ya facilitado, según consta en los antecedentes de hecho- y “se declare la no conformidad a derecho de la Resolución notificada, declarando la nulidad de pleno derecho de la misma y ordenando el archivo del expediente, por considerar que lo allí instalado no es susceptible de la incoación del expediente de protección de la legalidad”.

Según el artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, serán nulos de pleno derecho los siguientes actos de las Administraciones Públicas:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
- c) Los que tengan un contenido imposible.





d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.”

Por otro lado, el artículo 48.1 establece como motivos de anulabilidad de los actos administrativos que los mismos “incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder”.

No se acredita por parte de la interesada que la resolución de incoación esté incurso en causa de nulidad o anulabilidad alguna, por lo que debemos entender que la misma es ajustada a derecho.

Por todo lo indicado, y habida cuenta que procede la desestimación de todas las alegaciones planteadas en los apartados anteriores, resulta igualmente procedente desestimar la solicitud de la interesada y, en consecuencia, resolver el presente procedimiento.

3.- Los artículos 169.1 de la LOUA y 8 del RDUa disponen que están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción, edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y en particular los actos que enumera.

4.- En aplicación de los artículos 39.4 y 5 del RDUa y 18 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace constar que no constan facilitados datos identificativos de otras personas que pudieran resultar afectadas por el presente procedimiento.

5.- De acuerdo con lo previsto por los artículos 182.1 de la LOUA y 45.1 del RDUa, el restablecimiento del orden jurídico perturbado tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada. Dicho procedimiento se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se incoe, aunque de forma coordinada, conforme a lo dispuesto por los artículos 186 y 192 de la LOUA y artículos 54 y 61 del RDUa.

A la vista de los informes técnicos obrantes en el expediente, las actuaciones son incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente y, por lo tanto, no pueden ser objeto de legalización, lo que implica la restitución de la realidad física alterada mediante la demolición de lo construido ilegalmente. Se hace constar que, en la parte expositiva de la resolución de incoación, notificada a los interesados, se reproduce el informe técnico y que el informe técnico municipal de fecha 20 de mayo de 2022 se ratifica en el informe emitido para la incoación.

Según la doctrina jurisprudencial consolidada, cuando las obras o usos fueran compatibles se ha de requerir al infractor la legalización en un plazo de dos meses, mientras que para el caso de que fueran incompatibles -como ocurre en el presente expediente- se determinará sin más su reposición si bien, previamente, deberá realizarse una mínima actividad instructora y audiencia al infractor conforme establecen los artículos 78, 79 y 84 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre -hoy artículos concordantes de la de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- (sentencia





del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 3 de diciembre de 2006). Efectivamente, el Tribunal Supremo, en una ya antigua sentencia de 30 de enero de 1985, ponente Eugenio Díaz Eimil, dejó dicho: “Estando plenamente acreditada la imposibilidad de legalización de la obra de autos por su incuestionable condición de ilegal, el reconocimiento implícito que de ello hace el recurrente al reducir su impugnación al ámbito estrictamente formal, sin formular alegación de índole material que contradiga dicha ilegalidad, pone de manifiesto la improcedencia de acordar una nulidad que solamente produciría efectos dilatorios y provocaría una repetición innecesaria de actuaciones administrativas y judiciales, con los consiguientes costes económicos, de las que se obtendría como único resultado una idéntica decisión de derribo que la aquí enjuiciada y ello constituye razón última que justifica la no aceptación de la pretensión de nulidad del demandante y apelante, cuyo derecho de defensa no ha sufrido limitación alguna ni en el expediente administrativo, ni en este proceso”.

El mismo criterio fue acogido posteriormente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de marzo de 2003, recurso 6406/1998: “El Tribunal Supremo, en otros casos, ha declarado que en el caso de que las obras sean manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico, no tiene sentido el requerimiento previo de legalización. Por tanto, la omisión de dicho trámite en estos casos carece de virtualidad anulatoria. Así, la Sentencia de 29 de octubre de 1994, declaraba que la regla general que preside el artículo 185 de la citada Ley del Suelo es que la restauración de la legalidad urbanística conculcada por obras terminadas sin licencia o contraviniéndola, precisa del previo expediente de legalización de las mismas, instrumentado mediante el requerimiento de la Alcaldía a tal efecto en que se otorgue el plazo de dos meses para dicha legalización, pero no es menos cierto que la misma jurisprudencia (Sentencias de 26 de febrero y 28 de marzo de 1988, así como la que recoge la Sentencia impugnada, de 30 de enero de 1985), excepcionan dicho previo expediente de legalización cuando aparece clara la ilegalidad e improcedente la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo ya actuado no puede legalizarse, por contravenir el Plan o el Ordenamiento urbanístico”; y concluye la sentencia: “Por lo tanto, cuándo las obras sean manifiestamente ilegalizables por contravenir la ordenación urbanística, puede prescindirse de la orden de petición de licencia y del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando el administrado haya tenido oportunidad de ser oído en relación con la legalidad urbanística de las obras que ha ejecutado sin licencia” (en el mismo sentido, sentencia del mismo tribunal de 20 de septiembre de 2007, recurso 408/2007).

Este es el criterio acogido en la normativa urbanística de aplicación, en concreto en los artículos 182 de la LOUA y 47 del RDUa que señalan que se requerirá al interesado para que inste la legalización de las obras o usos que pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente.

De este modo, en caso de que fueran incompatibles no procede requerir la legalización. Por tanto, no cabiendo la posibilidad de la legalización de las actuaciones descritas según el informe técnico municipal, procede la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística, ordenando a los interesados de la necesidad de reposición de la realidad física alterada conforme a lo dispuesto en el artículo 47.1 del RDUa.

6.- La resolución del expediente conllevará la orden de restitución de la realidad física alterada por ser las actuaciones incompatibles con la ordenación urbanística, sin ser susceptibles de legalización. Esta orden restauradora ha de dirigirse contra el propietario o poseedor actual. Para ello, cabe citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 11 de mayo 2000 (recurso 2496 BIS/1996) que ha afirmado lo siguiente: “Ha de señalarse que supuestos como el presente la acción dirigida para restaurar la legalidad ha de entenderse con el propietario o poseedor actual, aun cuando no haya sido el responsable de





las obras realizadas sin licencia, por cuanto sólo él tiene la posibilidad de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido. De forma que incluso en los supuestos de transmisión de la finca en la que se han realizado obras contrarias a la legalidad urbanística, será el nuevo propietario el que venga obligado a realizar las actividades necesarias para legalizar dichas obras o en supuesto de que dichas obras sean ilegalizables, o que no se haya procedido a su legalización será el propietario actual de la finca en cuestión el obligado a la demolición de dichas obras. También el supuesto de la existencia de la relación arrendaticia, será el propietario de la finca, el que una vez concluida la relación vendrá obligado a la realización de las mencionadas medidas de protección de la legalidad. Incluso en el supuesto de que la relación arrendaticia se encuentre vigente la Ley otorga acción al arrendador, para prohibir la realización de dichas obras o para conseguir del arrendatario la demolición de las obras realizadas. Todo lo dicho anteriormente, ha de entenderse sin perjuicio de las acciones civiles que para reclamar el valor de las obras de demolición puedan tener los interesados. Se constituyen así las acciones de protección de la legalidad a modo de obligaciones por «propter rem», que han de ser cumplidas por aquel que tiene el que la titularidad efectiva de la finca al momento de ejercitarse por la entidad pública las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga para la protección de la legalidad. Y ello en virtud de operar en esta materia el principio de subrogación, en el que el particularismo individual resulta indiferente, sin perjuicio como hemos dicho de las acciones civiles que pudieran ejercitarse. En conclusión, en el expediente de protección de la legalidad, los propietarios vienen obligados a realizar las acciones tendentes a dicha restauración con independencia, de haber ejecutado las obras o haberlas promovido, lo que no quiere decir que estos principios rijan en el seno del procedimiento sancionador, cuyos principios informantes son de una naturaleza jurídica distinta”.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 3 de febrero de 2011 (recurso 115/2010) ha dictaminado que “la acción dirigida para restaurar la legalidad ha de entenderse con el propietario o poseedor actual, aún cuando no haya sido el responsable de las obras realizadas sin licencia, por cuanto solo él tiene la posibilidad de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido. De forma que incluso en los supuestos de transmisión de la finca en la que se han realizado obras contrarias a la legalidad urbanística, será el nuevo propietario el que venga obligado a realizar las actividades necesarias para legalizar dichas obras o en supuesto de que dichas obras sean ilegalizables, o que no se haya procedido a su legalización será el propietario actual de la finca en cuestión el obligado a la demolición de dichas obras. Todo lo dicho anteriormente, ha de entenderse sin perjuicio de las acciones civiles que para reclamar el valor de las obras de demolición puedan tener los interesados. Se constituyen así las acciones de protección de la legalidad a modo de obligaciones por "propter rem", que han de ser cumplidas por aquel que tiene el que la titularidad efectiva de la finca al momento de ejercitarse por la entidad pública las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga para la protección de la legalidad. Y ello en virtud de operar en esta materia el principio de subrogación, en el que el particularismo individual resulta indiferente, sin perjuicio como hemos dicho de las acciones civiles que pudieran ejercitarse. En conclusión, en el expediente de protección de la legalidad urbanística, los propietarios vienen obligados a realizar las acciones tendentes a dicha restauración con independencia, de haber ejecutado las obras o haberlas promovido, lo que no quiere decir que estos principios rijan en el seno del procedimiento sancionador, cuyos principios informantes son de una naturaleza jurídica distinta”. En el mismo sentido que la anterior, se citan las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 12 de noviembre de 2014 (recurso 484/2013) y de 25 de julio de 2018 (recurso 1014/2017).

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 4 de marzo de 2013 (recurso 94/2011), ha afirmado lo siguiente: “En lo referente al principio de culpabilidad, ha de señalarse que supuestos como el presente la acción dirigida para restaurar la legalidad





ha de entenderse con el propietario o poseedor actual, aun cuando no haya sido el responsable de las obras realizadas sin licencia, por cuanto sólo él tiene la posibilidad de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido. De forma que, incluso, en los supuestos de transmisión de la finca en la que se ha realizado obras contrarias a la legalidad urbanística, será el nuevo propietario el que venga obligado a realizar las actividades necesarias para legalizar dichas obras o en el supuesto de que dichas obras sean ilegalizables, o que no se haya procedido a su legalización, será el propietario actual de la finca en cuestión el obligado a la demolición de dichas obras. Todo lo dicho anteriormente, ha de entenderse sin perjuicio de las acciones civiles que para reclamar el valor de las obras de demolición puedan tener los interesados. Se constituyen así las acciones de protección de la legalidad a modo de obligaciones "propter rem", que han de ser cumplidas por aquel que tiene la titularidad efectiva de la finca al momento de ejercitarse por la entidad pública las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga para la protección de la legalidad".

El sujeto pasivo de la acción protectora de la legalidad urbanística se configura a manera de una obligación propter rem, es decir, debe ser cumplida por el propietario actual de la finca al momento de ejercitar la acción de restablecimiento que el ordenamiento otorga. Como quedó expresado en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 15 de septiembre de 2014 (Rec. 51/2014), cuando se trata "de obras terminadas y en donde lo que se exige es la restitución o restablecimiento a la situación anterior, el único capacitado legalmente para efectuar el requerimiento de demolición de la administración es el poseedor y propietario de la construcción o si este no lo hiciera, la propia administración mediante ejecución subsidiaria".

Respecto del presente expediente, se ha de indicar que la entidad Goyeneta Renta Patrimonio SLU, finalmente, no resulta afectada, por cuanto las actuaciones se encuentran en terrenos que no son ya de su propiedad por transmisión en escritura pública, según ha quedado acreditado en el expediente de protección de la legalidad urbanística nº 603/2019, considerándose esta entidad junto a Diego Gómez Durán copropietaria de un muro medianero, pero no de la finca objeto del presente expediente, aunque siga siendo titular registral.

De este modo, la orden de restitución que se ha de acordar en el presente expediente debe seguirse contra Diego Gómez Durán -como titular catastral-, Irene González Mallofret -titular según informe de Inspección Territorial- y Eva María Moreno Carrascosa -como vendedora en documento privado de una participación en proindiviso-. Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 38 del RDU, relativo al carácter real de las medidas de protección de la legalidad urbanística, por lo que la orden de restitución alcanzará a los terceros adquirentes de las parcelas afectadas objeto del presente expediente.

Por todo lo indicado, la orden de restitución, como obligación de carácter real, ha de ser cumplida por aquellos que tengan la titularidad efectiva de los terrenos afectados y terceros adquirentes.

7.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, el plazo máximo en el que ha de notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de protección de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación conforme disponen los artículos 182.5 de la LOUA y 45.2 del RDU, entendiéndose, transcurrido dicho plazo, la caducidad del procedimiento con los efectos previstos en los artículos 25.2 y 95 de la citada Ley 39/2015.

8.- En lo concerniente a la resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 154.3 de la LISTA y 50.1 del RDU, debiendo dicha resolución indicar el plazo concedido -no superior a dos meses- para el cumplimiento voluntario de la restitución de la finca a su estado originario, advirtiéndose





que, transcurrido dicho plazo, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por este Ayuntamiento a costa de los interesados. Según el artículo 154.3 de la LISTA, el importe de las multas coercitivas ascenderá al 10% del valor de las obras de reposición, con un máximo de 10.000 € y, en todo caso, como mínimo, de 1.000 €.

En el caso de ejecución subsidiaria, se advierte que, si fuera necesario, previo requerimiento a los interesados, se procederá al desalojo de la construcción o edificación en el día indicado por el órgano actuante conforme establece el artículo 50.2 del RDU. Este deber incluye el de retirar cuantos bienes muebles y semovientes se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición de la realidad física alterada, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

En este caso, se adoptarán las medidas pertinentes en orden al cumplimiento del acuerdo de restauración de la situación física perturbada, recabándose, en su caso, la autorización judicial procedente para la entrada en domicilio por entenderse denegado el acceso en el caso de que no constare autorización expresa, así como el auxilio de la Policía Local y de las Fuerzas de Seguridad del Estado en el caso de que se estimara necesario.

Por otra parte, informar que, conforme dispone el artículo 50.4 del RDU, si los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un 50% de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador.

9.- La resolución de incoación acordó dar traslado del expediente a la Fiscalía del Área de Dos Hermanas, a los efectos previstos en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el artículo 37.3 del RDU, y al Seprona para su conocimiento y efectos, por tanto, del acuerdo de restitución que se adopte se deberá dar traslado igualmente a ambos.

10.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 50.3 del RDU, de la resolución que ordene la reposición de la realidad física alterada ha de darse traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro solamente respecto a las actuaciones objeto del presente expediente.

11.- En la Delegación de Urbanismo constan escritos presentados por la Secretaría General de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con registros de entrada 20 de septiembre y 10 de diciembre de 2019 (su expediente de referencia 115/41/19/0173) relativo a las actuaciones urbanísticas que se vienen desarrollando en la parcela 1 del polígono 32, con referencia catastral 41004A032000010000IO, paraje "El Nevero". En cumplimiento de lo anterior, consta oficio dirigido a esa Secretaría de fecha 15 de enero de 2020, comprometiéndose este Ayuntamiento a trasladar los diferentes acuerdos que se vayan adoptando que ordenen la restitución de la legalidad urbanística sobre los terrenos identificados, como concurre en el presente expediente.

12.- Es órgano competente para la resolución del expediente de protección de la legalidad urbanística la Junta de Gobierno de Local por las facultades conferidas mediante resolución de Alcaldía nº 330/2019, de 28 de junio, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones.]

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 siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**





Primero.- Resolver el expediente de protección de la legalidad urbanística nº 16649/2021, ordenando a Irene González Mallofret, Diego Gómez Durán y a Eva María Moreno Carrascosa la restauración del orden jurídico perturbado mediante la reposición a su estado originario de la situación física alterada respecto a las actuaciones sin contar con la preceptiva licencia, consistentes en ejecución de cerramiento y de construcción con bloques de termoarcilla en forma de L de dimensiones 5x15,5 y 5,4x8 metros cuadrados, realizadas sin contar con la preceptiva licencia en Parcela n.º 24 de la parcelación urbanística ilegal conocida como “ALBARAKA” o “EL NEVERO”, que se corresponde con parte de la parcela 1 del polígono 32, cuya referencia catastral es 41004A032000010000IO, y que formaría parte de la finca registral nº 58.037, al ser incompatibles con la ordenación urbanística y no legalizables, 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 construido ilegalmente. El plazo para el comienzo se establece en 15 días y el plazo para la ejecución de las mismas de 30 días.

En todo caso, se advierte que la orden de restitución, como obligación de carácter real, ha de ser cumplida por aquellos que tengan la titularidad efectiva de los terrenos afectados y terceros adquirentes.

Segundo.- Advertir a los interesados que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50.1 del RDU, transcurrido el plazo concedido en el acuerdo primero para el cumplimiento voluntario de la restitución de la finca a su estado originario, en cualquier momento se podrán llevar a cabo por este Ayuntamiento su ejecución subsidiaria a costa de los interesados siguiendo los criterios establecidos en el artículo 154.3 de la LISTA. A tales efectos se indica que, según los informes emitidos por el arquitecto técnico de la Sección de Disciplina Urbanística obrantes en el expediente, el presupuesto estimativo de la restitución asciende a 23.750,43 €.

En el caso ejecución subsidiaria, advertir que, si fuera necesario, previo requerimiento a los interesados, se procederá al desalojo de la construcción o edificación en el día indicado por el órgano actuante conforme establece el artículo 50.2 del RDU. Este deber, incluye el de retirar cuantos bienes muebles y semovientes se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición de la realidad física alterada, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

En este caso se adoptarán las medidas pertinentes en orden al cumplimiento del acuerdo de restauración de la situación física perturbada, recabándose la autorización judicial en su caso procedente para la entrada en domicilio por entenderse denegado el acceso en el caso de que no constare autorización expresa, así como el auxilio de la Policía Local y de las Fuerzas de Seguridad del Estado en el caso de que se estimara necesario.

Tercero.- Advertir a los interesados que, de acuerdo con el artículo 154.3 de la LISTA, el incumplimiento de la resolución que ordene las medidas para adecuar la realidad a la ordenación urbanística dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras de reposición con un máximo de 10.000 € y como mínimo de 1.000 €. En todo caso, transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva se procederá a la ejecución subsidiaria.

Asimismo, informar que, conforme dispone el artículo 50.4 del RDU, si los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un 50% de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, o en su caso a la minoración o extinción de las sanciones accesorias referidas en el artículo 209 de la LOUA.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a Irene González Mallofret, Diego Gómez Durán, Eva María Moreno Carrascosa y a la entidad Goyeneta Renta Patrimonio SLU, con la advertencia





expresa de que el mismo es definitivo y agota la vía administrativa y que contra él cabe interponer, con carácter potestativo, Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas y 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Igualmente podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo, ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo que proceda, de acuerdo con lo que establecen los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Quinto.- Dar traslado del presente acuerdo a la Fiscalía de Dos Hermanas y al Seprona.

Sexto.- Dar traslado del presente acuerdo a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro solamente respecto a las actuaciones descritas en el presente acuerdo.

Séptimo.- Dar traslado del presente acuerdo al servicio de Inspección y Policía Local.

9º SERVICIOS URBANOS/EXPTE.15304/2020. CAMBIO DE ARRENDADOR, POR SUBROGACIÓN DERIVADA DE SUCESIÓN MORTIS CAUSA, EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL SITUADO EN PLAZA LA PLAZUELA, Nº 10 DESTINADO A OFICINA DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA: APROBACIÓN.- Examinado el expediente para el cambio de arrendador, por subrogación derivada de sucesión mortis causa, en el contrato de arrendamiento de local situado en Plaza la Plazuela, n.º 10 destinado a Oficina de Planificación Estratégica, y **resultando:**

Con fecha 13 de noviembre de 2020, se dictó Providencia de incoación de expediente de contratación, siendo el objeto del contrato el arrendamiento de local situado en Plaza la Plazuela nº 10, para destinarlo a la Oficina de Planificación Estratégica, mediante el procedimiento de adjudicación directa al amparo del art. 124 de la Ley 33/2003, de 23 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

A tal efecto se emitió informe técnico, de fecha 20 de octubre de 2020, justificándose la idoneidad del local a arrendar por Leonardo Chaves Marín, Arquitecto Técnico de la GMSU.

Con fecha 18 de diciembre de 2020 se adoptó acuerdo **Adjudicando directamente** a D^a. M^a del Carmen Ramos Díaz, y concertando con la misma un contrato de arrendamiento del local sito en Plaza la Plazuela nº 10 para destinarlo a la Oficina de Planificación Estratégica por un plazo de 5 años, con periodo de carencia de 2 meses desde el inicio del contrato (prorrogable por periodos anuales en caso de mutuo acuerdo de las partes), a partir del día 1 de enero de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2025, por el precio anual de 20.400 euros más 4.284 euros correspondientes a 21% de IVA, lo que suma un total anual de 24.684,00 euros IVA incluido, (2.057,00 euros mensuales), sin perjuicio de que al término de cada periodo anual la renta será revisable para ajustarla a las variaciones del I.P.C.

Si perjuicio de las demás condiciones pactadas, **la cláusula octava del contrato** quedó redactada en los siguientes términos:

“Que dada la edad de la arrendadora nacida en el año 1923, las partes quieren dejar constancia a instancias de aquella, aún no siendo necesario legalmente, que para el caso de que la arrendadora falleciera durante la vigencia del contrato, el/los heredero/s de la misma que reciba o reciban en herencia la plena propiedad de la vivienda ocupara u ocuparan la posición de nuevo o nuevos arrendador o arrendadores, siguiendo el contrato vigente al fallecimiento del arrendador, exactamente en los mismos términos y con las mismas condiciones que se firmó en su día .





Del mismo modo, el nuevo o nuevos propietario-arrendador o propietarios arrendadores habrán de comunicar al arrendatario el fallecimiento del anterior titular así como su propia identidad y dirección a los efectos de posibilitar todas las comunicaciones propias de la relación de alquiler.”

Con fecha de 26 de abril de 2021, D^a. María del Carmen Ramos Díaz, con D.N.I. nº 27.562.534-R, propietaria del local, fallece, como así se refleja en certificado literal de defunción del Registro Civil de Alcalá de Guadaíra, asiento obrante en tomo 00128, página 130 de la sección 3º del citado registro, incorporado al expediente.

Se produce en este supuesto, la transmisión mortis causa, de la condición de arrendador a los herederos, en aplicación del principio general enunciado en el artículo 1257 del Código Civil:

”Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada.”

Conforme a la nota simple del registro de la propiedad de Alcalá de Guadaíra N.º 2, el citado local situado en Plaza la Plazuela nº 10, es propiedad de los herederos D. Joaquín Espinar Ramos, D. Manuel Espinar Ramos y D^a. María del Carmen Espinar Ramos, cada uno de ellos en un 33,33 % del pleno dominio por título de Herencia con carácter privativo, según escritura pública otorgada en Alcalá de Guadaíra, el día 29 de octubre de 2021, ante el Notario D. Fernando Muñoz Centelles.

Con fecha 1 de julio de 2022, n.º de registro de entrada 2022-E-RE-18083, 2022-E-RE-18084 y 2022-E-RE-18087 se presentaron escritos por los tres herederos aportando las facturas pendientes de cobro y el reparto de la renta entre los mismos.

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 siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Aprobar el cambio de arrendador, del contrato de arrendamiento de local situado en Plaza la Plazuela, nº 10 de Alcalá de Guadaíra, destinado a la Oficina de Planificación Estratégica, considerándose como subrogados y nuevos arrendadores del citado contrato de arrendamiento a los herederos, D. Joaquín Espinar Ramos, D. Manuel Espinar Ramos y D^a. María del Carmen Espinar Ramos, cada uno de ellos en un 33,33 % del pleno dominio por título de Herencia con carácter privativo, en sustitución de la arrendadora originaria D^a. María del Carmen Ramos Díaz.

Segundo.- Notificar este acuerdo a los contratistas y dar cuenta del mismo al responsable del contrato y a los servicios municipales de Contratación, Intervención, Tesorería y a la Gerencia Municipal de Servicios Urbanos.

Tercero.- Insertar anuncio del presente acuerdo en el Perfil de Contratante Municipal y, conforme a lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, en el Portal de Transparencia Municipal.

10º EMPLEO/EXPTE. 2130/2022. RESOLUCIÓN DEFINITIVA DE LA CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA PARA LA MEJORA DE LA EMPLEABILIDAD-2022. -





Examinado el expediente que se tramita para resolver definitivamente la convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para la empleabilidad 2022, y **resultando**:

ANTECEDENTES

1. Por la Delegación Municipal de Empleo se elaboraron las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la mejora de la empleabilidad en régimen de concurrencia competitiva del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, aprobadas por acuerdo de Pleno de 21 de mayo de 2020 y publicadas en el BOP de Sevilla nº 156 de 7 de julio de 2020.

En el año 2020 y 2021 se realizaron las respectivas convocatorias de ayudas para la mejora de la empleabilidad.

La evaluación de esta política pública ha supuesto la modificación de las bases reguladoras, aprobada la por acuerdo de Pleno de 21 de enero de 2022, conforme al texto que consta en el expediente 2130/2022, diligenciado con el sello de órgano de este Ayuntamiento y el código seguro de verificación (CSV) 3QL2MS59S6TDHTQQC3XG9JFSL validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>, las cuales han sido publicadas en el BOP de Sevilla nº 40 de 18 de febrero de 2022.

2. Por Junta de Gobierno Local de 1 de abril de 2022 se aprueba Convocatoria de concesión de subvenciones en régimen de competencia competitiva para la mejora de la empleabilidad 2022. Esta convocatoria de subvenciones es publicada en la Base Nacional de Subvenciones con número de referencia 619633, y publicado un extracto de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 9 de abril de 2022 (BOP de Sevilla nº 82), estableciéndose un plazo de un mes para la admisión de solicitudes, desde el 10 de abril al 9 de mayo de 2022.

3. Finalizado el plazo de presentación de solicitudes el 9 de mayo de 2022, estas suman 153 solicitudes. Fuera de este plazo se han presentados 2 solicitudes.

4. Comisión de Valoración. La Base 13. Instrucción del procedimiento y comisión de valoración de las Bases Reguladoras, así como en el artículo 9 Órganos competentes para la instrucción y resolución del procedimiento de la Convocatoria de ayudas. Consta en el expediente:

a) RESOLUCION CONCEJAL DELEGADA 2022-1337 [(X) Resolución/Empleo/Expte. 2130/2022, sobre designación de vocales de la comisión de valoración de las solicitudes de la convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para la mejora de la empleabilidad-2022.]

b) RESOLUCION CONCEJAL DELEGADA 2022-2120 [(X) Resolución/Empleo/Expte. 2130/2022, sobre designación de suplentes Secretario General en la comisión de valoración de las solicitudes de la convocatoria concesión de subvenciones de concurrencia competitiva mejora de la empleabilidad-2022.]

c) Consta en el expediente certificado de publicación en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento del acta de la Comisión de Valoración en sesión celebrada 19/05/2022, con código seguro de validación 45NR2TQFPWGW5DKF9ML4X97L accesible a través de internet en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>. En esta Comisión de Valoración, previo análisis de las solicitudes y la documentación aportada del órgano instructor, ha requerido a las personas solicitantes la subsanación de los defectos u omisiones observados en el formulario de solicitud o en los documentos aportados, con la advertencia de que de no hacerlo en el plazo concedido para ello se les tendrá por desistidas de su petición, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).





d) Consta en el expediente acta de la Comisión de Valoración de sesión de 21/06/2022 con código seguro de validación 3H2WKH2AW5J6554ZG2M7PF6DT reanudada el 26/06/2022 con código seguro de validación 9T7JHC3ZRAYMN7YZ6WPW64S9R accesible a través de internet en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>. Esta sesión de la Comisión de Valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Convocatoria de Ayudas ha examinado y evaluado las solicitudes de acuerdo con los criterios establecidos en la Base 12 de las Bases Reguladoras.

5. De conformidad con lo establecido en las bases reguladoras y tras la tramitación oportuna, mediante resolución de la señora concejal delegada de Empleo número 1914/2022, de 29 de junio, se formuló propuesta de resolución provisional concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para la mejora de la empleabilidad-2022, en la que consta como Anexo 1. Relación de personas solicitantes no admitidas y causas de inadmisión y Anexo 2. Relación de personas que desisten, diligenciados ambos anexos con código seguro de verificación (CSV) 5MGMA23Z7M6F9NAFLM5WGGTSM accesible a través de internet en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>, así como la relación de solicitudes baremadas (Anexo III. Línea 1; Anexo IV. Línea 2) y relación de personas interesadas que cumpliendo los requisitos exigidos se consideran beneficiarias provisionales (Anexo V. Línea 1; Anexo VI. Línea 2 y Anexo VII. Línea 3, diligenciados con código seguro de validación (CSV) 7PYZT76NT5S79CM39ZHGTGDY accesible a través de internet en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>

6. Consta certificación de publicación en Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento Resolución Número: 2022-1914 de Fecha: 29/06/2022 sobre resolución provisional relativa a la convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para la mejora de la empleabilidad 2022 con código seguro de validación 45NR2TQFPWGW5DKF9ML4X97L accesible a través de internet en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>. En el anuncio de publicación se establece el plazo de alegaciones previo a la propuesta definitiva de resolución y en los términos que prevé el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, será de diez días hábiles a contar desde el día siguiente de la publicación de la resolución provisional, en el que las personas interesadas podrán:

- Alegar y presentar los documentos que estimen pertinentes
- Las personas beneficiarias provisionales deberán comunicar su aceptación o renuncia a la subvención propuesta.

7. Finalizado el plazo anterior, la Comisión de Valoración en sesión de fecha 18 de julio de 2022 ha emitido informe dictaminando las alegaciones/renuncias recibidas, así como ha formulado al órgano instructor la propuesta de resolución definitiva de la convocatoria de ayudas en régimen de competencia competitiva para la mejora de la empleabilidad 2022, que incluye los siguientes anexos: Anexo 1: Relación de solicitudes excluidas y los motivos de exclusión. Anexo 2. Relación de personas beneficiarias por línea de actuación y datos básicos del proyecto a ejecutar. Anexo 3. Relación ordenada de personas no beneficiarias, a los efectos de dar cumplimiento a la posibilidad prevista en la Base 14 de las Bases Reguladoras conforme a lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento General de Subvenciones. Consta en el expediente acta de la Comisión de Valoración con código seguro de validación (CSV) 3DGYW746DHG9FDDM6RZ7LRXSC accesible a través de internet en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

8. A las solicitudes que se relacionan en el Anexo 1, bien por no reunir los requisitos exigidos en las Bases Reguladoras, bien porque la documentación aportada era incompleta o con errores subsanables, se requirió a las personas interesadas para que, en el plazo máximo





de diez días hábiles, subsanaran la falta o acompañaran los documentos necesarios, con advertencia de que, si así no lo hiciesen, se les tendría por desistidos de la solicitud. Finalizado el plazo concedido, en las solicitudes que se relacionan en el Anexo 1 con código seguro de validación 496SQAG7NYDNW2DPS6HFH4QCK no se subsanó la falta o no se aportó la documentación requerida.

9. El procedimiento de instrucción y evaluación se ha completado en todos sus trámites conforme a lo dispuesto en las Bases Reguladoras y la Convocatoria.

10. Existe crédito adecuado y suficiente para hacer frente a la concesión de las subvenciones propuestas, y se imputarán a los créditos presupuestarios del presupuesto vigente de la aplicación 33301/2411/4810003, con un crédito máximo de 42.432€, con la siguiente distribución por líneas de ayuda:

Línea 1. Ayudas de formación en competencias técnicas ofertadas por el sistema de formación no reglado, 37.000€

Línea 2. Ayudas para la obtención de acreditaciones oficiales habilitantes para el ejercicio de una profesión, 2.500€

Línea 3. Ayudas complementarias para facilitar la realización de la formación subvencionada en la Línea 1 o Línea 2, o acciones formativas enmarcadas en programas de itinerarios de inserción, que contemplen acciones de formación para el empleo, 2.932€

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La presente convocatoria se rige por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por su normativa específica, las Bases Reguladoras aprobadas por acuerdo de Pleno de 21 de enero de 2022, conforme al texto que consta en el expediente 2130/2022, diligenciado con el sello de órgano de este Ayuntamiento y el código seguro de verificación (CSV) 3QL2MS59S6TDHTQQC3XG9JFSL validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>, las cuales han sido publicadas en el BOP de Sevilla nº 40 de 18 de febrero de 2022. Y la convocatoria de ayudas aprobadas por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 1 de abril de 2022, publicada en la Base Nacional de Subvenciones con número de referencia 619633, y publicado un extracto de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 9 de abril de 2022 (BOP de Sevilla nº 82).

II. De acuerdo con la Base 13 de las Bases Reguladoras y el artículo 9 de la Convocatoria de Ayudas, el órgano competente para instrucción del procedimiento es la Delegación de Empleo

III. De acuerdo con la Resolución Número: 2019-0330 Fecha: 28/06/2019 sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones, compete a la Junta de Gobierno Local entre otras, la autorización y disposición de gastos corrientes, ratificando en su caso los acuerdos adoptados por la Comisiones de Valoración en materia de reparto de subvenciones cuando existe concurrencia.

IV. El artículo 24.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, dispone que el órgano instructor, examinadas las alegaciones aducidas en su caso por las personas interesadas, formulará la propuesta de resolución definitiva.

V. Por todo ello, esta delegación de empleo y conforme facultades delegadas por resolución de la Alcaldía 330/2019, de 28 de junio, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**





Primero. - Tras la estimación o desestimación de las alegaciones formuladas en los términos que constan en el expediente de su razón, formular la siguiente **propuesta de resolución definitiva** del procedimiento instruido para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para la mejora de la empleabilidad. Convocatoria-2022:

a) Relación de personas excluidas o que desisten de la solicitud, indicando las causas: Anexo 1 del acta de la comisión de valoración. (CSV) 496SQAG7NYDNW2DPS6HFH4QCK

b) Relación de personas interesadas que cumplen los requisitos exigidos y se consideran beneficiarias definitivas: las relacionados en los Anexo 2 del acta de la comisión de valoración. (CSV) 5HK4YMS9HFZ5XTZAR4THCG93Y

Segundo. - Notificar la presente propuesta de resolución definitiva a las personas interesadas a través del tablón anuncios del ayuntamiento de la sede electrónica <http://ciudadalcala.sedelectronica.es>

Tercero. - Acordar el archivo por desistimiento en su solicitud por las causas indicadas, las personas interesadas relacionadas en el referido Anexo 1.

Cuarto. - Sin perjuicio de lo anterior y en relación con los escritos presentados por las personas interesadas cuyas alegaciones han sido desestimadas confirmando en su caso el motivo de exclusión, notificar el presente acuerdo con el informe emitido por la Comisión de Valoración a los efectos que se estimen oportunos.

Quinto. - La ejecución y justificación de las subvenciones, deberá realizarse en los términos previstos en la Base 16 y Base 17 de las Bases reguladoras publicadas en el BOP de Sevilla nº 40 de 18 de febrero de 2022.

Sexto. - Disponer del gasto de 39.588,75 €, con cargo a la aplicación presupuestaria 2022/33301/2411/4810003 Becas individuales de formación y conforme a las siguientes autorizaciones del gasto:

36.416,30€ con cargo a la operación 12022000022448, de 01/04/2022 Convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para mejora de la Empleabilidad 2022. Línea 1: Ayudas de formación en competencias técnicas ofertadas por el sistema de formación no reglado.

1.215,78€ con cargo a la operación 12022000022449 de 01/04/2022 Convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para mejora de la empleabilidad 2022. Línea 2: Ayudas para la obtención de acreditaciones oficiales habilitantes para el ejercicio de una profesión.

1.956,59 € con cargo a la operación 12022000022450 de 01/04/2022 Convocatoria para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva para mejora de la Empleabilidad 2022. Línea 3: Ayudas complementarias para facilitar la realización de la formación subvencionada en la Línea 1 o Línea 2, o acciones formativas enmarcadas en programas de itinerarios de inserción que contemplen acciones de formación para el empleo.

Séptimo. - Aprobar el pago anticipado en los términos dispuestos en la base 18 de las Bases reguladoras publicadas en el BOP de Sevilla nº 40 de 18 de febrero de 2022.

Octavo. - Dar traslado de este acuerdo a los servicios municipales de Intervención, Tesorería y Empleo.

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





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

Documento firmado electrónicamente

