

Ituro y Lama, 18 de Noviembre, 1.997

Exmo. Ayuntamiento de Ituro y Lama (Segovia)

Sr. Alcalde



Adoración Jiménez Gonzalez, con domicilio en calle Puerto de Miravete Nº10-7º C, 28045 Madrid, como Secretaria de la Junta de Gobierno de la Urbanización Coto de S. Isidro, elegida en Junta General Ordinaria el 21 de Mayo de 1.997, y con el Vº Bº del Presidente en funciones, José Mª Ráez Alcázar, me dirijo a Ud. para poner en su conocimiento una serie de irregularidades cometidas por el propietario promotor de la Urbanización Coto de S. Isidro, Primera Fase, ubicada en éste término municipal.

Dicho propietario promotor resulta ser la sociedad mercantil anónima denominada "COTO DE S. ISIDRO, S.A., EN LIQUIDACIÓN", cuyo Liquidador es D. Guillermo Anglada Gómez, domiciliada en Madrid, en la Calle Orellana número once piso bajo derecha, constituida como Sociedad Anónima con la denominación de "Inmobiliaria de Estudios y Realizaciones, S.A.", en anagrama (INESTRESA), en virtud de escritura autorizada en Barcelona, por el Notario D. Francisco Siso Cavero, el día 3 de febrero de 1.0966.

Tiene el CIF número A-28222156.



Inscrita en el Registro Mercantil, al tomo 1994 general, 4382 de la sección 3ª, folio 188, hoja nº 11.016, inscripción 1ª.

Por escritura ante el Notario de Madrid D. Pelayo Hornillos González, el 17 de Diciembre de 1.971, bajo el número 1.936 de protocolo, fueron modificados los Estatutos de dicha sociedad, cuya escritura produjo en el citado Registro la inscripción 3ª de la mencionada hoja.

Fue cambiada su denominación y trasladado el domicilio social por los ya expresados, en virtud de escritura autorizada con fecha 31 de Agosto de 1.972, nº 1.145 de orden, por el Notarios que fue de Madrid D. Pelayo Hornillos González, cuya copia produjo en el repetido Registro la inscripción 5ª de la hoja número 11.016.

Las irregularidades advertidas todas ellas se evidencian en el incumplimiento de los deberes que, en su momento, fundamentaron la apropiación de su derecho al aprovechamiento urbanístico.

En consecuencia, DENUNCIAMOS los siguientes hechos:

1º). Que se están vendiendo parcelas como suelo urbano pese a que muchas de ellas carecen de los requisitos establecidos por la Ley para estar clasificado como tal (Art. 10 y 14 de la Ley del Suelo), propiciado por el incumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de la citada empresa.

2º). Que teniendo en cuenta que el Planeamiento de la Urbanización Coto de S. Isidro fue aprobado en el año 1.968, entendemos se ha cumplido holgadamente, cuando no en demasía, los plazos para urbanizar establecidos en los Art. 26 y 28 de la L.S.

3º). Que al día de hoy, el propietario promotor de la Urbanización se están beneficiando del derecho al aprovechamiento urbanístico (obtenido por aprobación del planeamiento), presuntamente de forma ilegal, ya que hacen dejación de los deberes de urbanización inherentes al mismo según indican los Art. 19 y 26 de la L.S., lo que puede constituir una PRESUNTA ESTAFA.

4º) Que corresponde al propietario promotor costear ó ejecutar por su cuenta las obras necesarias de urbanización, Art. 20 de la L.S, conforme a lo estipulado en sus Arts., 10, 14, 155.1,a),2.

5º). Que los adquirentes de parcelas están siendo gravemente perjudicados, ya que se ven obligados, por necesidades básicas, a sufragar a su costa obras que en derecho deberían recibir ya ejecutadas.

6º). Que corresponde al propietario promotor conservar la urbanización en las debidas condiciones según se indica en los Arts. 21.1 y 245 de la L.S.

Y todo ello en base a los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

Art. 14.

Solar

A efectos de ésta Ley., tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. *Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no existiere o no las concretase, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 10 y 13.2 la vía a la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.*

2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.

Art. 10

Suelo urbano en municipios con planeamiento

Constituirán el suelo urbano:

a). Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b). Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Art. 19

Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

Art. 20

Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

.....
c). Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
.....

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la sección siguiente.

Art. 21

Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre

protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Art. 25

Extinción del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que, en defecto de legislación urbanística aplicable, prevé el artículo 149.4

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Art. 26

Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los citados deberes.

Art. 28

Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 26.

2. El defecto de previsión de plazos por el planeamiento urbanístico aplicable, el plazo será de cuatro años, a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, en suelo urbano, y desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo urbanizable.

.....

Art. 42

Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento

1. En los casos de incumplimiento de deberes urbanísticos, si los Ayuntamientos respectivos no ejercitaran las potestades de expropiación o

sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos en el plazo de un año desde que se produjo dicho incumplimiento, las Comunidades Autónomas, previa comunicación al Ayuntamiento respectivo, podrán subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, debiendo destinar los terrenos expropiados a los fines previstos en el artículo 280.1

2. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento del incumplimiento.

4. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

5. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

Art. 52

Derecho a urbanizar extinguido

Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

a) Suelo urbanizable programado: valor inicial

b) Suelo urbano: el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

Art. 149

Elección del sistema de actuación

3. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o, en su defecto, en el artículo 28.2, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, computados desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. Esta deberá garantizar, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la

ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en ésta Ley para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

4. En defecto de dicha legislación se observarán las siguientes reglas:

1ª La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

2ª Los propietarios que antes de la finalización de los plazos establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25 por 100 de los gastos de urbanización y gestión aún pendiente y formalicen efectivamente las garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de sus terrenos, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 52.

.....

Art. 155

Gastos de urbanización

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstos en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

.....

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Art. 207

Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se aplicará:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

.....

Art. 225**Supuestos de reversión**

1. *Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el Plan correspondiente.*

.....

Art. 227**Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos**

1. *En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Administración actuante no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno. La venta forzosa, en los supuestos en que proceda de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, se realizará a través del procedimiento que se determine en la legislación urbanística aplicable, indemnizándose al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.*

2. *En defecto de regulación específica en la legislación citada, la venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, en la forma prevista en los artículos siguientes. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular, y determinará la imposibilidad de éste de iniciar o proseguir el proceso urbanizador, edificatorio, o el de urbanización y edificación simultáneas, según los casos.*

Art. 245.**Deber de conservación**

1. *Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1*

2. *Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.*

En consecuencia, y basándonos en todo lo expuesto anteriormente,

SOLICITAMOS DEL EXMO. AYUNTAMIENTO DE ITUERO Y LAMA:

1º) Que, puesto que el deber urbanístico prima sobre la adquisición de facultades urbanísticas (Art. 20 L.S.), a la vista de los hechos, el propietario promotor de la urbanización sea desposeído de tales facultades conforme contempla la Ley del Suelo.

2º). Que por haberse agotado los plazos establecidos para obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico según los Art. 28 L.S., previa audiencia al interesado, se de por extinguido tal derecho por incumplimiento de los deberes de urbanización, según indican los Arts. 25 y 26 L.S.

3º). Que, a fin de evitar en lo posible una PRESUNTA ESTAFA, se inicie expediente declarativo de incumplimiento de deberes urbanísticos, se notifique al propietario promotor, y se reduzcan sus derechos de apropiación en un 50 por 100, según Art. 42.3 L.S.

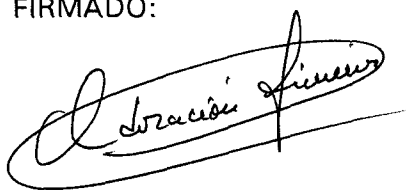
4º). Que la reducción se haga efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento conforme a los Arts. 42.4 y 52 b) L.S.

5º). Que en su momento y con causa en el incumplimiento de la función social de la propiedad y de los deberes urbanísticos por parte del propietario promotor de la urbanización se opte: bien por la expropiación, bien por la venta forzosa de los terrenos conforme contemplan los Arts. 207 y 227 L.S., revertiendo los ingresos obtenidos al fin establecido en el Plan, según Art. 225 L.S.

6º). Que se requiera al propietario promotor para que cumpla lo estipulado en el Art. 21 L.S. sobre los deberes legales de conservación de Urbanización.

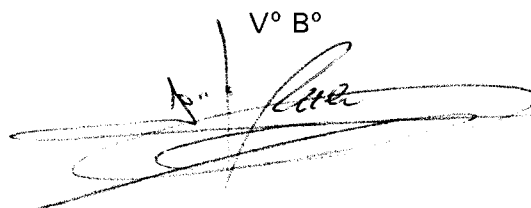
7º). Que, en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos anteriormente, tenga por interpuesta DENUNCIA contra el propietario promotor de la Urbanización, "COTO DE S. ISIDRO S.A., EN LIQUIDACIÓN", por incumplimiento de los deberes inherentes a su derecho de apropiación al aprovechamiento urbanístico, y ordene de inmediato, conforme a los Arts. 21.1 y 245 L.S., se inicien, además, las obras de reparación y conservación de la Urbanización que por Ley nos asiste.

FIRMADO:



Adoración Jimenez Gonzalez

Vº Bº



José Mª Ráez Alcázar