


Unitat / Departament Unitat Disciplina		Ajuntament de Salou DECRET Data 03-07-2023 Número DEC/3762/2023 
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101E0	1064/2020	28-06-23 09:55

Interessat de l'expedient

Assumpte

Decret desestimant al·legacions

Localització de l'activitat

CARRER [REDACTED]

## DECRET

### Identificació de l'expedient

Expedient d'ordre d'execució incoat a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, al Sr. [REDACTED] i a la Sra. [REDACTED] en relació al mal estat de conservació de l'habitatge situat al carrer [REDACTED] amb ref. cad. [REDACTED]

Tràmit: desestimar al·legacions

### Fets

1. Per Resolució de l'Alcaldia núm. 1665/2020, de data 10-03-2020 es va ordenar a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, com a propietària de l'habitatge ubicat al carrer [REDACTED], de Salou, que en el termini d'un mes procedís a la reparació de les bigues del sostre del bany aportant projecte tècnic. Tanmateix s'ordena als ocupants de l'immoble 2n 2a que en tant no es reparin les biguetes del sostre del lavabo, aquest no ha de ser utilitzat ni ocupat degut al perill de despreniment i/o col·lapse d'una part del forjat.

A la mateixa resolució s'ordena als propietaris de l'immoble 3r 2a i 4t 2a, que en el termini d'un mes procedixin a la reparació de les fuites d'aigua provinents de l'immoble.

2. Per Resolució de l'Alcaldia 2418/2020, de data 25-05-2020, es resol requerir a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, per a que aportin informe tècnic que justifiqui l'estat d'aluminosi que s'al·lega, atorgant a l'efecte un nou termini de deu dies hàbils, des de la notificació d'aquesta Resolució, que s'estima suficient per al seu compliment. A la mateixa resolució es ratifica el Decret 1665/2020, de data 10-03-2020, anterior, on s'ordenava la reparació de les bigues del sostre de l'immoble de referència, així com totes aquelles mesures que puguin determinar la part interessada per evitar el col·lapse de l'immoble. Amb



AJUNTAMENT  
DE SALOU

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I01E0	1064/2020	28-06-23 09:55

l'advertiment a l'interessat que en cas d'incompliment, es determinarà la imposició de multes coercitives. Notificat en data 01-06-2020.

- Per Decret d'Alcaldia 3123/2020, de data 07-07-2020, es resol ordenar a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, que en el termini d'un mes, procedeixi a la reparació de les bigues del sostre del bany de l'habitatge 2n 2a, sent necessari l'aportació de projecte tècnic. Tanmateix s'ordena als ocupants del 2n 2a que en tant no es repari les biguetes, el lavabo no ha de ser usat ni ocupat degut al perill de desprendiment i/o col·lapse d'una part del forjat. Notificat en data 04-08-2020.

A la mateixa resolució s'ordenava als propietaris de l'immoble 3r 2a i 4t 2a, que en el termini d'un mes, procedeixin a la reparació de les fuites d'aigua provinents de l'immoble. Amb l'advertiment d'imposició de multes coercitives en cas d'incompliment.

- Davant l'incompliment, per Decret d'Alcaldia núm. 3006/2021, de data 04-06-2021, s'imposa a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, una primera multa coercitiva per import de 500€ per l'incompliment de Decret de data 10-03-2020, on se li ordenava la reparació e les bigues del sostre del bany de l'habitatge 2n 2a, ubicat al carrer [REDACTED], i es reitera l'ordre d'execució, amb l'atorgament d'un nou termini d'un mes, amb l'advertiment d'imposició d'una segona multa coercitiva per import de 1.500€. Notificat en data 18-11-2021.
- Per Decret d'Alcaldia núm. 2412/2022, de data 27-04-2022, es desestima el recurs de reposició presentat en data 22-11-2021, amb registre general d'entrada 20643, per la Sra. [REDACTED], en nom i representació de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, i s'ordena a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, que doni compliment a la Resolució d'Alcaldia núm. 3123/2020, de data 07-07-2020 on s'ordenava que en el termini d'un mes, procedeixin a:
  - Reparar les bigues del sostre del bany i aportant projecte tècnic.
  - No utilitzar ni ocupar el lavabo en tant no es reparin les bigues del sostre.

Es notifica a l'interessat en data 14-06-2022. A la mateixa resolució s'ordena als propietaris de l'habitatge 3r 2a i 4t 2a, que procedeixin a la reparació de les fuites d'aigua provinents de l'immoble.

- Per Decret d'Alcaldia núm. 3384/2022, de data 07-06-2022, es requereix a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, com a propietari i responsable de l'immoble situat al carrer [REDACTED] que en el termini de 10 dies, justifiquin documentalment el procediment judicial que

Unitat / Departament Unitat Disciplina		
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17101E0	1064/2020	28-06-23 09:55

s'al·lega, per tal de poder valorar-ho jurídicament i resoldre el recurs presentat. Notificat en data 13-06-2022.

- Per Decret d'Alcaldia núm. 5615/2022, de data 29-09-2022, s'estima parcialment l'escrit presentat en data 20-06-2022, amb registre general d'entrada núm. 14126, per la Sra. [REDACTED] en nom i representació de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, i es resol deixar en suspens la tramitació de l'expedient d'ordre d'execució núm. 1064/2020 incoat a SAREB, fins que recuperi la possessió de l'immoble, no podent durar aquesta suspensió més de sis mesos. A la mateixa resolució es requereix a l'interessat que una vegada obtingui la possessió de la finca ho comuniqui a aquesta administració. Notificat en data 07-10-2022.
- En data 08-05-2023, mitjançant Decret d'Alcaldia 2588/2023, es requereix a l'interessat que en el termini de 10 dies comuniqui l'estat en què es troba el procediment judicial aportant la documentació justificativa, continuant la suspensió de la tramitació de l'expedient fins que es doni compliment a l'aportació de la documentació justificativa. Notificat en data 10-05-2023.
- En data 25-05-2023, amb registre d'entrada 14218, Emis Servicios Integrales SL en nom de Servihabitat Servicios Inmobiliarios SL i aquesta a la vegada en nom de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA [REDACTED] presenta escrit d'al·legacions manifestant el següent:
  - Que l'immoble es troba arrendat mitjançant contracte, el qual s'adjunta còpia, des del 13-01-203 i fins el 12 de gener de 20230.
  - Impossibilitat legal d'accedir e intervenir en l'immoble per realitzar els treballs requerits, atès que no disposen de la possessió de l'immoble.
  - Que s'ha contactat amb el llogater per tal de valorar si els treballs a realitzar són privatis o comunitaris.

## Fonaments de dret

- Quant a les al·legacions formulades, aquestes s'han de desestimar en la seva totalitat atès que SOCIEDAD DE SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA com a propietària i responsable de l'immoble, té coneixement del mal estat en què aquest es troba des del dia 4 de maig de 2020, data en què se li notifica l'ordre d'execució, per tal que es procedeixi a la reparació de les bigues del sostre del bany, aportant projecte tècnic.



A petició de la mercantil, en data 29-09-2022, es va procedir a la suspensió del procediment administratiu atès el procediment judicial en curs, comproment-se al compliment de l'ordre d'execució de referència, un cop resolt el procediment judicial i recuperada la possessió de l'immoble.

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina		
Codi de verificació		
DIS17I01E0	1064/2020	28-06-23 09:55

No obstant l'anterior, i essent la propietat coneixedora de la situació de perill de l'immoble i de que no es podia utilitzar el lavabo, l'han arrendat sense haver donat compliment a l'ordre d'execució de referència. El fet de que l'immoble es trobi arrendat no impedeix el compliment del deure de conservació i reparació de l'entitat SOCIEDAD DE SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA com a propietària i responsable de l'immoble.

En aquest sentit, trobem reiterada jurisprudència. Entre d'altres:

- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 903/2015, Sala de lo Contenciós-administratiu, segons la qual *"la acción dirigida a 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 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 y, en el supuesto de que sean ilegalizables o no se haya procedido a su legalización será el propietario actual de la finca en cuestión el obligado a la demolición de las obras. También en el supuesto de la existencia de 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, e 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 su demolición. Todo ello sin perjuicio de las acciones civiles correspondientes para reclamar el valor de las obras de demolición. Se constituyen así las acciones de protección de la legalidad a modo de obligaciones propter rem, que han de ser cumplidas por quien tiene la titularidad efectiva de la finca al momento de ejercitarse por la administración 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 de las acciones civiles que pudieran ejercitarse."*
2. Articles 197 i 225 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU)
  3. Articles 77, 78, 83, 87, 90, 93 i 94 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
  4. La competència per dictar l'ordre individual correspon a l'Alcalde, d'acord amb l'article 77.2 del RPLU, 53.1.u) del Text refós de la Llei municipal, aprovada pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i amb l'article 21.1.s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local. No obstant, aquestes competències han estat delegades segons

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina		
Codi de verificació		
 DIS17I01E0	 1064/2020	28-06-23 09:55

Decret d'Alcaldia núm. 3554/2023, de data 21 de juny de 2023, al Regidor Delegat de Gestió del Territori.

## Resolució

- Desestimar l'escrit d'al·legacions presentat en data 25-05-2023, amb registre d'entrada 14218, per Emais Servicios Integrales SL en nom de Servihabitat Servicios Inmobiliarios SL i aquesta a la vegada en nom de SOCIEDAD DE SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB), en base als fets i fonaments jurídics exposats.
- Aixecar la suspensió i continuar amb el procediment de l'expedient d'ordre d'execució 1064/2020, incoat contra SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, pel mal estat de conservació de l'habitatge situat al carrer \_\_\_\_\_, amb ref. cad. \_\_\_\_\_
- Ordenar a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, que en el termini d'1 mes a comptar des de la notificació d'aquesta resolució, es procedeixi a la reparació de les bigues del sostre del bany de l'habitatge 2n 2a, ubicat al carrer \_\_\_\_\_, amb l'aportació prèvia de projecte tècnic.
- Ordenar al propietari i als ocupants de l'habitatge 2n 2a que en tant no es reparin les biguetes del sostre del lavabo, aquest no ha de ser utilitzat ni ocupat degut al perill de despreniment i/o col·lapse d'una part del forjat.
- Advertir al propietari obligat que l'incompliment d'aquest nou termini determinarà la imposició d'una nova multa coercitiva.

## Peu de recurs

Contra aquesta resolució, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la seva notificació.

Ho mana i signa,

Regidor delegat de Gestió del Territori  
Hèctor Maiquez Forcada  
(Decret núm 3554/2023 de 21/06/2023)  
03-07-2023 09:42

Dóna fe,

Secretari General  
Enric Ollé Bidó  
30-06-2023 15:13



Signatura electrònica  
Firma electrònica