




Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament Unitat Disciplina ISJUC		 Ajuntament de Salou DECRET Data 29-09-2023 Número DEC/5207/2023
Codi de verificació [REDACTED]		
DIS17I01XT	2231/2021	28-09-23 09:40

Interessant de l'expedient

Sra. [REDACTED]

Assumpte

desestimar al·legacions

Localització de l'activitat

[REDACTED]

DECRET

Identificació de l'expedient

Procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, expedient administratiu 2231/2021, iniciat contra la Sra. [REDACTED] per haver executat un tancament al pati de llums de l'immoble ubicat a la [REDACTED], [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED] incomplint amb la normativa.

Tràmit: Desestimar al·legacions

Fets

- Per Resolució de l'Alcaldia 1660/2021, de data 16-04-2021, s'inicia el procediment de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat contra la propietària i responsable de l'immoble ubicat a la [REDACTED], [REDACTED] de Salou, per haver executat un tancament al pati de llums incomplint amb la normativa.
- Per Decret de l'Alcaldia 4448/2021, de data 20-08-2021, es resol el procediment de restauració ordenant al propietari de l'immoble que en el termini d'un mes, des de la data de notificació de la resolució, la retirada i/o enderroc del tancament realitzat al pati de llums de l'immoble ubicat a la [REDACTED] de Salou. Amb l'advertiment que, transcorregut el termini concedit sense que s'hagi procedit voluntàriament a la restitució de les obres a l'estat anterior a l'alteració, serà la pròpia administració qui procedirà a l'execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives o bé l'execució subsidiària a càrrec de l'interessat.
- Davant l'incompliment, per Resolució d'Alcaldia 6076/2021, de data 18-11-2021, es va imposar a la propietària i responsable de l'immoble una primera multa de 500 € i se li va reiterar l'ordre d'execució, de data 20-08-2021, amb l'atorgament d'un nou termini d'un mes, i l'advertiment d'imposició de segona multa coercitiva per import de 1.500 €, en cas de nou incompliment. Notificat en data 03-12-2021.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17101XT	2231/2021	28-09-23 09:40

- Per Resolució d'Alcaldia núm. 1947/2022, de data 01-04-2022, es requereix als hereus de l'immoble ubicat a la Plaça de la Província, 9, de Salou, que en un termini de quinze dies des de la notificació d'aquesta resolució, es doni compliment a l'ordre d'execució imposada, en data 20-08-2021, consistent en la retirada i/o enderroc del tancament executat al pati de llums de l'immoble, incomplint amb la normativa.
- D'acord a l'informe emès pel Negociat d'Urbana informant dels nous titulars de l'immoble ubicat a la [REDACTED] de Salou, per Resolució d'Alcaldia núm. 6987/2022, de data 14-12-2022, s'ordena als propietaris i responsables, per a què en el termini d'un mes, des de la notificació d'aquesta resolució, es procedeixi a la retirada i/o enderroc del tancament realitzat al pati de llums que incompleix amb la normativa. Es notifica mitjançant publicació edictal al BOE núm. 19 de data 23-01-2023.
- En data 18-04-2023, s'emet informe del Negociat d'Urbana, on s'indica que el titular cadastral de la finca ubicada a la [REDACTED], esc 1, [REDACTED] de Salou, amb ref. cad. [REDACTED], es la Sra. [REDACTED], d'acord amb l'escriptura de compra-venda tramitada pel notari Maria Madrid Bergillos amb núm. de protocol 886 i de data 20-09-2022.
- Per Resolució d'Alcaldia 3105/2023, de data 31-05-2023, s'ordena a la Sra. [REDACTED], com a propietària i responsable de l'immoble que en el termini d'un mes, des de la notificació d'aquesta resolució, procedeixi a la retirada i/o enderroc del tancament realitzat al pati de llums de l'immoble ubicat a la [REDACTED] de Salou, que incompleix amb la normativa.

En la mateixa resolució es concedeix a la interessada un termini de 15 dies per a formular les al·legacions i proposar les proves pertinents per a la defensa dels seus drets i interessos. S'adverteix també que l'incompliment determinarà la imposició d'una multa coercitiva. Notificat en data 01-06-2023.

- En data 02-06-2023, amb registre General d'Entrada 15054, la Sra. [REDACTED], formula al·legacions contra el Decret de data 31-05-2023, manifestant el següent:

"Por la presente me dirijo a quien corresponda que el cerramiento de los patios quiero solventarlo lo antes posible y no me niego como ya lo comente a los vecinos, pero en estos momentos no dispongo de capital suficiente y el banco debido a la hipoteca no me acepta más préstamos. Cuando yo compre el piso el día 22-09-2022, el antiguo propietario me dijo que lo solucionaría ya que la denuncia era anterior a la compra y me vendía el piso libre de cargas"



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I01XT	2231/2021	28-09-23 09:40

Fonaments de dret

1. Respecte a les alegacions presentades, cal dir que no s'aporten nous fets, documents o raonaments que suposin elements de judici que desvirtuin el Decret d'Alcaldia núm. 3105/2023, de data 31-05-2023, no obstant aquestes s'han de desestimar en la seva totalitat en base a l'art. 122.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, que estableix que les persones a complir les ordres de restauració son les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectades.

L'article 78 del citat Decret preveu que les ordres d'execució que s'hagin d'adoptar o hagin estat adoptades, la nova persona propietària resta subrogada en l'obligació de la persona propietària anterior.

En aquest mateix sentit es pronuncia el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en reiterada jurisprudència:

"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. L'article 199 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) indica que la potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
DIS17I01XT	2231/2021	28-09-23 09:40

d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:

- a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
 - b) La imposició de sancions.
 - c) La determinació dels danys i dels perjudicis causats.
3. Articles 205 a 210 del TRLUC i articles 116 a 133 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, que contenen disposicions particulars dels procediments relatius a la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.
 4. D'acord amb l'article 113 del mateix reglament i d'acord amb la legislació aplicable en matèria d'inscripció d'actes en el Registre de la propietat, la resolució d'iniciació del procediment de protecció de la legalitat urbanística és inscripció en el Registre esmentat. S'ha de promoure obligatòriament aquesta inscripció quan la resolució d'iniciació faci referència a actes que comportin la creació de noves finques registrals, ja siguin de parcel·lació, reparcel·lació, obra nova o constitució d'un règim de propietat horitzontal. En el cas que s'hagi inscrit la resolució d'iniciació s'ha de comunicar al Registre de la Propietat la resolució ferma en via administrativa que posi fi al procediment, a l'efecte pertinent de conformitat amb la seva legislació reguladora.
 5. Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Salou (en endavant POUM).
 6. Vist el Decret d'Alcaldia núm. 4270/2023, de data 09-08-2023, de delegació de competències.

Resolució

1. Desestimar íntegrament les al·legacions formulades per la Sra. [REDACTED], en data 02-06-2023 amb registre general d'entrada núm. 15054, en base als fets i fonaments de dret exposats i per no aportar cap document, com a prova ni argumentació jurídica, que desvirtuï els fets imputats.
2. Requerir a la Sra. [REDACTED], per a que en el termini de 15 dies doni compliment a l'ordre d'execució de data 31-05-2023, pel qual s'ordenava la retirada i/o enderroc del tancament executat al pati de llums de l'immoble ubicat a la [REDACTED] de Salou.
3. Advertir a la Sra. [REDACTED], que l'incompliment d'aquest nou termini determinarà la imposició d'una multa coercitiva.
4. Notificar la present resolució a la interessada.



Ajuntament
de Salou

Unitat / Departament		
Unitat Disciplina ISJUC		
Codi de verificació		
DIS17I01XT	2231/2021	28-09-23 09:40

Peu de recurs

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, podeu interposar potestativament, recurs de reposició davant el mateix òrgan administratiu que l'ha dictat en el termini d'un mes a partir de la data següent a la recepció d'aquesta notificació o, directament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats del contenciós administratiu de Tarragona en el termini de dos mesos comptats també des del dia següent al de recepció d'aquesta notificació.

Ho mana i signa,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Regidor delegat de
Planificació i
Ordenació del
Territori
Hèctor Maiquez
Forcada
(Decret núm
4270/2023 de
09/08/2023)
29-09-2023 09:46

Dóna fe,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
29-09-2023 08:44