



ACTA NÚMERO ONCE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

En la Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Lorca, a 11 de agosto de 2016 siendo las 9,35 horas, en el Salón Capitular de estas Casas Consistoriales y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Francisco Jódar Alonso, se reunieron los siguientes señores Concejales: D. Francisco Felix Montiel Sanchez, D. Fulgencio Gil Jódar, D.ª María Belén Pérez Martínez, D. Juan Francisco Martínez Carrasco, D. Agustín Llamas Gómez, D.ª María Saturnina Martínez Pérez, D.ª María Antonia García Jiménez, D. Isidro Abellán Chicano, D.ª María Angeles Mazuecos Moreno, D. Joaquín David Romera Franco, D. Antonio Navarro Pérez, D.ª Andrea Periago López, D. José García Murcia, D.ª Adoración Peñas Marín y D. Antonio Meca García. Asistiendo asimismo el Sr. Secretario General del Pleno que da fe, D. Francisco López Olivares, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria y con arreglo al Orden del Día previamente distribuido para esta sesión.

Por la Presidencia se declaró abierta la sesión.

I.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA SESIÓN CONVOCADA.

Por el Sr. Alcalde se hacen referencia a las razones que motivan la celebración de este Pleno Extraordinario y su Urgencia, teniendo en cuenta los plazos para contentar los recursos interpuestos.

A continuación el sr. Alcalde somete a votación la declaración de urgencia del Pleno convocado, siendo aprobada por unanimidad de todos los presentes.

II.- DESESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS POTESTATIVOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS POR D. JOSÉ SOLER MILLÁN Y D. JOSÉ RAMÓN FERNÁNDEZ TERRER CONTRA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DE CINCO CUOTAS DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SAN MATEO UBICADAS EN AV. JUAN CARLOS I.

Conocido dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, emitido el día 10 de agosto que dice lo siguiente:

"Se da cuenta del expediente de referencia, en la que consta una moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo que dice lo siguiente:

"Visto el estado actual en la tramitación del expediente seguido al número 03/15 seguido ante el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca y visto el informe de carácter técnico-jurídico emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, **Y:**

RESULTANDO.- Que en fecha 8 de Enero de 2015 tuvo entrada en el Área de Urbanismo escrito presentado por la Comisión de Copropietarios del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo, demolido a consecuencia de los graves daños provocados por los seísmos acaecidos el 11 de mayo de 2011 (RI 79/2011), en el que solicitan el inicio del procedimiento de expropiación de 7 cuotas de propiedad, encontrándose con la dificultad de aunar las voluntades, al haber mostrado su oposición siete de ellos.

RESULTANDO.- En fecha 14 de enero de 2015: por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite un Informe de Reparos en relación a la documentación aportada en la solicitud de inicio de expropiación. En fecha 30 de enero de 2015 la Comisión de Copropietarios aporta nueva documentación subsanando los reparos observados en el informe de 14 de enero de 2015. A la vista de la documentación presentada el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3 de Febrero de 2015 elabora un nuevo Informe en el que se recogen las deficiencias que se han de subsanar para continuar la tramitación del expediente.

En esta misma fecha se dirige un oficio a la Oficina de Recuperación tras el Terremoto por el que se solicita información relativa a la existencia o no de expedientes de solicitud de ayudas por parte de las viviendas integrantes para la reconstrucción del citado inmueble.

En fecha 20 de febrero de 2015 en contestación al Informe de 03 de febrero de 2015, la Comisión de Copropietarios presenta parte de la documentación requerida al objeto de solventar las deficiencias señaladas.

RESULTANDO.- Que en fecha 18 de Febrero de 2016 se aporta escrito por D. Juana Martínez Pérez y D. Clemente Rodríguez Pérez, en calidad de Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios del Edificio Residencial San Mateo en el que ponen de manifiesto que en fecha 30 de Julio se otorgó la escritura de declaración de obra nueva por reconstrucción y división en régimen de propiedad horizontal del edificio, constando propietarios que no están contribuyendo a la reconstrucción, al no ratificar la citada escritura y no cumplir sus obligaciones de pago, habiéndose reducido el número de copropietarios a cinco desde que se inició el expediente.

RESULTANDO.- En fecha 29 de febrero de 2016 se inicia el trámite de audiencia por plazo de 10 días a los titulares de las cuotas de propiedad objeto de expropiación, habiéndose presentado alegaciones por algunos de ellos. Ante la imposibilidad de practicar dos de las notificaciones, en fecha 14 de Abril de 2016, se publica en el Boletín Oficial del Estado en cumplimiento del Art. 59.5 de la Ley 30/90, según la modificación operada por la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

RESULTANDO.- Que en fecha 30 de Mayo de 2016 se acordó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y aprobación inicial de la expropiación de cinco cuotas de propiedad en el Edificio de San Mateo en Av. Juan Carlos I, procediendo a desestimar las alegaciones formuladas por los interesados D. Jose Ramón Fernández Terrer y D. Jose Soler Millán.

CONSIDERANDO.- Que en el citado acuerdo se les significaba que contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad podría interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición, habiéndose formulado el mismo por los interesados que a continuación se citan con indicación de los argumentos que se enumeran de forma resumida:

1.- D. José, con D.N.I. formula recurso potestativo de reposición en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364, en el que ponen de manifiesto lo que a continuación se resume:

1.- Se declara como único motivo para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad la falta de pago al no quedar acreditado haber satisfecho pago alguno. No obstante, manifiesta haber realizado ingreso en cuenta de fecha 8 de Octubre de 2012 de la entidad Cajamar cuyo titular es la Comunidad de Propietarios por importe de 5.324€, aportando extracto bancario.

2.- Asimismo, manifiesta haber abonado la tasa correspondiente a la licencia de obra del Ayuntamiento efectuándose un pago de 399,51€ y 154,41€, aportando la autoliquidación.

4.- En fecha 10 de marzo de 2016 firmo la escritura de declaración de obra nueva, siendo por lo tanto propietarios de un piso en el nuevo edificio construido y no de una cuota de participación de un solar, que es lo que se valora para la expropiación.

5.- El solar se ha utilizado con la finalidad de reconstrucción del edificio, que está terminado habiendo solicitado y pagado la licencia de obras como autopromotor y realizado pagos a cuenta de la obra por lo que no existe acusación de interés social para la expropiación forzosa.

6.- Solo hay causa para la expropiación en caso de incumplimiento de pago cuando este incumplimiento sea total.

7.- Contraria a derecho la expropiación que tenga como beneficiario a otra persona o entidad.

8.- Nulidad de conformidad con el art. 62.f o anulabilidad del art. 63.1 de la Ley 30/92.

9.- Solicita la suspensión de la ejecución del acto impugnado por poder causar perjuicios de imposible y por estar fundado en algunas de las causas de nulidad del Art. 62.1.

2.- D. Jose Ramón , con D.N.I. interpone recurso potestativo de reposición en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726, por la argumentación que a continuación se resume:

1.- La resolución municipal vulnera el espíritu y el procedimiento de la Ley 7/2012, de 20 de julio.

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.
- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.
- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

2.- Irregularidades municipales en la tramitación de los expedientes.

- a) En relación a la licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo, en la solicitud de la misma no se pidió la acreditación de la intervención de los solicitantes, ni la ratificación de dicho escrito, ni la acreditación de las cuotas de cada uno de ellos... teniendo una consecuencia importante como es la desaparición del primer motivo de incumplimiento del deber de edificar (Art. 2.1 Ley 7/2012)
- b) Ante la solicitud de declaración de incumplimiento del deber de edificar por parte de los copropietarios en fecha 8 de Enero de 2015 no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva para la que existía un plazo de dos meses.
- c) Transcurrido un año desde los requerimientos municipales efectuados por el Ayuntamiento a la comisión de propietarios en cumplimiento del Art. 71.7 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.
- d) El Ayuntamiento deja transcurrir más de tres meses sin resolver el expediente, lo que provoca la caducidad.
- e) El Ayuntamiento un año después continua el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo.
- f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.- Falsedad de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Su nulidad.

Asimismo, presenta los escritos de alegaciones que a continuación se citan con indicación de los argumentos que a continuación se exponen de forma resumida:

Escrito de fecha 19 de Julio de 2016 con RE 2016018949 y escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 con idéntico contenido.

1.-Aplicación inadecuada por parte del Ayuntamiento del procedimiento de expropiación, por no estar amparado en las causas previstas en la Ley 7/2012.

- El edificio está ejecutado y dicho procedimiento de expropiación solo se puede aplicar en la fase inicial del proceso constructivo cuando se trate de un solar.

-Se ha ejecutado un exceso de obra que nada tiene que ver con el interés público y social en que siempre tiene que estar fundada una expropiación.

-No hay incumplimiento total del pago, ya que se efectuó un ingreso de 21.000 euros para atender los gastos iniciales.

2.- Que la valoración efectuada es nula porque se ha valorado una cuota de participación de un solar con arreglo a la anterior construcción cuando en realidad existe un edificio con mayor superficie total construida.

3.- Que la superficie total construida del edificio antes de la demolición ascendía a 16.170,86 m² y del edificio actual es de 23.803,30 m² por lo que hay 7.632,44 m² de diferencia, que se deben tener en cuenta en la valoración realizada.

4.-Los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras. La valoración es nula y carece de validez porque se debe valorar la construcción nueva realizada.

5.-Que el Ayuntamiento que debe actuar como garante, nos instar a firmar una escritura de obra nueva que no responde a una escritura de obra nueva por reconstrucción.

Escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.066.

1.- Se impugnan todos los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento al carecer de imparcialidad, objetividad y credibilidad, señalando que puede existir conflicto de intereses, amistad o interés, etc...

2.- Todas las constructoras pasaron un presupuesto de ejecución de la obra en base al proyecto que se les dio que incorporaban los incrementos de superficie y se ocultaron deliberadamente empresas que ofertaron por debajo de la que resulto adjudicataria.

3.- Teniendo en cuenta el incremento de obra ejecutada, le correspondería un porcentaje 1,29%, en lugar del 1,06% del anterior edificio que se debe tener en cuenta en la valoración.

4.- Discrepancias en la valoración realizada por los siguientes motivos:

-Contradicciones en la realidad física, que es una finca urbana de 195 m² y no una cuota del solar. No existe una correcta descripción del bien a expropiar.

-Debe valorarse el 1,29% del suelo sobre el que se ha construido la ampliación, áticos y plazas de garaje. Además hay que valorar la construcción con independencia del suelo conforme a la ley de valoraciones de 1998.

-Ha de abrirse un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiarles.

-Se adjunta una informe de tasación de Ibertasa a solicitud de la entidad financiera Bankinter del año 2010 resultando la valoración de la vivienda de 174,45m2 en 348.102,76€.

-Se adjunta informe de valoración del arquitecto David Montiel García sin firmar de fecha julio de 2016 resultando la valoración de la vivienda de 195,00m2 en 385.895,25 €.

CONSIDERANDO.- Que habiéndosele dado traslado a la Comunidad del Edificio San Mateo de los recursos y los escritos de alegaciones presentados, se presentan escritos por parte de Doña Juana Martínez Pérez, en calidad de Presidenta de la citada Comunidad, en el que pone de manifiesto:

En relación al recurso presentado por D. José Soler Millán, en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364 se señala:

1.-El recurrente no ha efectuado pago alguno a la reconstrucción porque el ingreso que efectuó de 5.324€ en la cuenta de la Comunidad de propietarios fue bloqueado por la entidad bancaria a requerimiento del propio señor Soler, permaneciendo a día de hoy dicho bloqueo.

2.-En relación al abono de la tasa correspondiente a la licencia de 154,41€ y 399,51€, manifiesta que constituye una autentica burla, y que no hay cantidad alguna ingresada por el Sr. Soler con destino a la reconstrucción de la vivienda 7º G y plaza de garaje que previamente titularizaba.

3.-Respecto de su invocación de la Ley de Expropiación forzosa y a los requisitos de la misma, se señala que tras el compelimiento de la escritura el Sr. Soler fue emplazado para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que fueran atendidas en dicho plazo tal y como queda acreditado en el expediente.

4.-Respecto a lo señalado sobre el beneficiario de la expropiación, se indica que la Comunidad de Propietarios ha satisfecho mediante ingreso en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el importe de la Valoración municipal y el resto de copropietarios del edificio han estado haciendo efectivo según sus respectivas cuotas, el importe de la reconstrucción de las propiedades incursas en expropiación.

- Las alegaciones del Sr. Soler no desvirtúan el acto administrativo que fue adoptado en el marco de la más rigurosa legalidad.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación al recurso presentado por D. José Ramón Fernández Terrer, en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726 y al escrito de 19 de julio de 2016 con RE 2016018949, se señala:

1.- Los ingresos efectuados por el Sr Terrer son previos al inicio de las obras y abarcan gastos relativos a actuaciones previas. Además dichos importes fueron consignados en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca por la Comunidad de Propietarios en la misma fecha que se consigno el importe de la valoración notificada por esa Administración.

2.-En cuanto a la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de Julio de 2011, tal y como conoce el recurrente y pretende cuestionar 5 años después no se alcanzo pacto alguno en contra de la extinción del régimen de propiedad horizontal. Las hermanas Martínez Pérez asistieron personalmente a dicha Junta y no fueron representadas por nadie.

3.-En lo referido a la licencia de obras, consta solicitada en nombre de toda la comunidad de copropietarios, sin que a ninguno de ellos se le atribuya directamente ninguna manifestación. Asimismo el Proyecto en ejecución, fue seleccionado mediante un concurso de ideas cuyo plazo finalizo en noviembre de 2011, y del cual el recurrente era concedor y no manifestó reparo alguno sobre el mismo. La licencia de obras es una actividad reglada concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca para la reconstrucción del edificio sin perjuicio de terceros.

4.-En cuanto a la tramitación del expediente, se han aportado cuantos documentos o justificantes se han solicitado como consecuencia del expediente de expropiación necesario iniciar como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea y tras el cumplimiento de los trámites legales con las máximas garantías y sin irregularidad alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y la aprobación inicial del proyecto de expropiación.

5.-En cuanto a la interpretación de la Ley 7/2012 que cita es errónea y sesgada, silenciando la modificación introducida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Vivienda de la Ley 6/2012, que es fundamental en el presente expediente. Asimismo, es incierto que el edificio esta ya terminado de reconstruir, es evidente y notorio lo contrario, dado que aun se encuentra cerrado su perímetro por vallas o rejas metálicas.

6.-En relación a lo señalado sobre la escritura de Obra Nueva por reconstrucción y división en Régimen de Propiedad Horizontal fue firmada y/o ratificada por todos los copropietarios a excepción de los incursos en el expediente de expropiación que previamente tuvieron ocasión de examinarla y recibieron el texto integro de la misma.

7.-En cuanto al intento de presionar a la Administración aludiendo a imaginarias que constituyan infracción penal en la tramitación del

expediente, se señala que el Juez de Instrucción N°4 ha expresado la ausencia de connotaciones delictivas en la denuncia formulada por el recurrente por las actuaciones llevadas a cabo por los miembros de la comisión de propietarios.

8.-En cuanto a la suspensión del acto administrativo que impugna no cabe su admisión, puesto que no esta justificado, ni se dan las circunstancias exigidas por el artículo 111 que invoca y menos aun cuando es evidente que con ello se causarían muy graves perjuicios para el resto de la Comunidad de Propietarios.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación a los escritos de Don José Ramón Fernández Terrer de fecha 21 de julio de 2016 con registro de entrada 19.066 y 19.065, se manifiesta:

1.-El escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 es de idéntico contenido que el escrito presentado de fecha 19 de Julio de 2016 que fue contestado en el escrito presentado en fecha 29 de julio de 2016.

2.-En relación a lo manifestado sobre que los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras, por lo que la valoración debe realizarse sobre una construcción, y por tanto es nula, es absolutamente falso, porque es obvio que lo único que puede ser objeto del expediente de valoración es la cuota del suelo correspondiente al alegante, que es lo único que tenía tras el derribo del edificio por los seísmos del día 11 de mayo de 2011. A no cumplir la función social de la propiedad, el resto de copropietarios acordaron instar la expropiación de dicha cuota.

Las obras de reconstrucción no están terminadas en absoluto, faltan partidas e instalaciones, así como luz, agua, etc,.. y como consecuencia los técnicos no han emitido el certificado final de obra.

Ante el incumplimiento del Sr. Fernández y la obligación y necesidad de reconstruir el edificio, el importe de la obra correspondiente a su cuota de solar, se ha hecho y se esta haciendo efectivo por el resto de comuneros solicitantes de la expropiación, pretendiendo que el precio de la expropiación incluya el precio de mercado de la totalidad de la futura vivienda terminada, lo que volvería el expediente expropiatorio en un magnifico negocio para el: no pagar la obra y si percibir el justiprecio de la futura vivienda.

3.-En cuanto a la opinión del alegante sobre que los informes del Servicio de Planeamiento carecen de imparcialidad, objetividad y credibilidad se señala:

Que la compareciente no tiene, ni necesita representante alguno, de hecho en su calidad de Presidenta de la Comunidad de propietarios del edificio, representa al resto de comuneros.

En cuanto a las insidias y calumnias que el alegante vierte directamente sobre la compareciente y su familia, ya se actuara como proceda en el marco adecuado para ello.

Que el expediente es promovido por la Comunidad de propietarios en base a lo acordado por unanimidad en una junta a la que asistió más del 80% de la propiedad y que la compareciente representa entorno a un 13%.

La compareciente no tiene en juego intereses privados, ni la Administración participa ni ha de participar en ningún momento a su favor. En el expediente se ha actuado exactamente por la Administración de igual forma con respecto a otras comunidades.

4.- Sobre lo referido nuevamente a la selección de empresa constructora, es el único de los setenta propietarios que sostiene tal postura, así como en el auto de sobreseimiento dictado por el Juzgado nº4 en la mencionada denuncia presentada por el Sr. Fernández se exprese al respecto que carece de tipicidad penal mas cuando en la oferta publica se establecen otros criterios para la selección distintos del meramente económico como la solvencia técnica, equipo humano...

5.-En lo referido a que la obra en ejecución durante la tramitación del expediente y que pagan el resto de copropietarios debe ser valorada e incluida en el justiprecio aportando un informe sin firmar del arquitecto David Montiel García, se señala que la obra no esta terminada, paralizarla durante la larga tramitación del expediente expropiatorio causaría un grave perjuicio para el resto de copropietarios, y que lo que se ha solicitado en el expediente de expropiación es una cuota del solar resultante tras el derribo del edificio por los daños ocasionados en el mismo por los terremotos del 2011, única propiedad de la que será privado por la expropiación respecto de la que se le hará entrega de su equivalente dinerario.

6.- En cuanto a lo referido a la tramitación en un único expediente, de las 5 cuotas a expropiar, que el alegante considera un vicio determinante de nulidad, es precisamente el tratamiento que corresponde en una expropiación de tales características y tasación conjunta como se desprende de la misma legislación que el invoca.

No existe causa de nulidad, ni expresa el alegante en que se pueda sustentar su manifestación en tal sentido, no dándose ninguno de los supuestos tasados en el artículo 62 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- que en relación a los recursos de reposición interpuestos se ha emitido informe técnico-jurídico de fecha 9 de Agosto de 2016 que se transcribe a continuación:

A la vista de lo expuesto y en el ámbito competencial de los técnicos que suscriben, de conformidad con los datos obrantes en el expediente y la legislación de vigente aplicación, se efectúa la siguiente propuesta de resolución de los recursos formulados:

1.- En relación al recurso presentado por **D. Jose Soler Millan:**

Primero.- Con respecto al pago realizado por el recurrente de fecha 8 de Octubre de 2012 de 5.324€, aportando ingreso de la entidad Cajamar, la Comunidad de Propietarios pone de manifiesto que el mismo fue bloqueado por la entidad bancaria, a requerimiento del propio Soler, aportando comunicación remitida de la propia entidad al Comunidad de Propietarios de fecha posterior, 28 de Noviembre de 2013, no quedando acreditado por el Sr. Soler el desbloqueo de la misma con fecha posterior, a pesar de haberlo puesto de manifiesto la Comunidad de Propietarios en anteriores alegaciones, todo ello sin perjuicio de la cantidad simbólica que representa el pago efectuado y bloqueado en relación a lo que la reconstrucción de una vivienda puede suponer.

El pago de la tasa de la licencia de obras por su parte, así como la ratificación de la escritura de declaración de obra nueva, representa la voluntad de reconstruir del recurrente que por motivos desconocidos se frustra a la hora de efectuar el pago, lo que supone un incumplimiento en los términos regulados en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 que faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, previo compelimiento efectuado por el resto de copropietarios tal y queda constatado en el expediente administrativo.

Segundo.- en relación a la figura del beneficiario de la expropiación, de conformidad con el Art. 2 de la LEF y Art. 3 del REF se conceptúa como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, legislación que en cualquier caso resulta de aplicación.

Tercero.- Finalmente y con respecto a la suspensión solicitada al amparo del Art. 111 de la Ley 30/92 cabe precisar que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución del recurso interpuesto por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del principio del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada que se realizará más adelante de forma conjunta con respecto a los dos recurrentes.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

2.- En relación al recurso presentado por **D. José Ramón Fernández Terrer**, se procede a analizar los argumentos expuestos en el mismo, así como el resto de argumentos recogidos en el resto de escritos presentados en la medida que tengan relación directa con el recurso o con la suspensión solicitada:

Primero: En relación al punto primero de la argumentación recogida en el recurso se indica:

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.

Se establece en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 se establece que *"Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago. El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad"*. De la propia redacción del Art. se deriva que las obligaciones de pago están directamente relacionadas con las obras de reconstrucción, así consta escrito del Servicio de Actividades y Obras de fecha 5 de Agosto de 2016 en el que se indica que no se ha realizado solicitud de Declaración Responsable de Primera ocupación del Edificio San Mateo, no constando Certificado Final de Obra y estando pendiente la conclusión de las obras de urbanización.

- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social que motivan la expropiación. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.

En el Preámbulo de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca se establece que la medida consistente en un régimen de ayudas para la reconstrucción de las viviendas, *"por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar acuerdo unánime y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren"*. El objetivo de la ley radica en remover los obstáculos ante la imposibilidad de aunar las voluntades de los propietarios de los edificios demolidos persiguiendo el interés general de lograr la reconstrucción. Estas dificultades pueden tener orígenes y motivaciones distintos, pudiendo afectar al modelo de edificio elegido, como ocurre en este caso, que aun pudiendo resultar legítimas, al tratarse de cuestiones privadas que surgen en un ámbito de actuación estrictamente privado, ante la posibilidad de elegir entre distintas opciones, su legitimidad para discrepar o impugnar los acuerdos adoptados en su seno, solo cabe realizarla ante la jurisdicción civil. La posición de la Administración, en estos casos, solo debe ir dirigida a constatar si se da el presupuesto de hecho que legitime el inicio de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, realizando un análisis riguroso de los requisitos establecidos por la legislación, Ley 7/2012, que habilitan al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa, previa declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo son la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social e al propiedad, venta forzosa y sustitución forzosa. El recurrente alude al procedimiento recogido en la Ley 7/2012 para la sustitución forzosa, procedimiento que en ningún caso ha sido aplicado por la reconstrucción del Edificio Residencial San Mateo.

Segundo: En relación al punto segundo del recurso:

- a).- Expediente municipal de concesión de licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo.

De conformidad con el Art. 216.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se establece que *"las licencias se otorgaran dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes"*, por lo que la Administración no entra en verificar situaciones jurídico-privadas que en cualquier caso correspondería a los tribunales civiles.

A este respecto, a consecuencia de los terremotos producidos en Lorca y ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los copropietarios se emitió informe jurídico por el Jefe de Sección de Actividades y Obras en el que se indicaba: *"Con carácter general, existen argumentos suficientes para conceder las licencias de obras para la reconstrucción de los edificios demolidos en Lorca como consecuencia de los movimientos sísmicos de mayo de 2011, al considerar operativa la cláusula "dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", porque este Ayuntamiento debe valorar para la concesión de la licencia normas jurídico-públicas de índole urbanístico y administrativo, prescindiendo de las implicaciones derivadas de relaciones jurídico-privadas; y porque existen constatadas razones de interés general que hacen aconsejable e incluso necesario el acto de otorgamiento de licencias, como ya se ha argumentado"*. En el mismo se recogen pronunciamientos judiciales como el que a continuación se transcribe, Sentencia del Tribunal de Justicia de Madrid, número 1242/1999, de 1 de diciembre (RJCA/1999/4872): *"Que las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, lo que da origen al principio de neutralidad de la Administración y no resulta lógico que las Corporaciones Locales asuman un control de la legalidad de las licencias de obras, que no sea el propiamente urbanístico, lo que les otorga a éstas un carácter rigurosamente reglado. Ello no constituye sino un supuesto del ejercicio arbitrario de una potestad administrativa inexistente, proscrito por el artículo 9.3 de la Constitución, al perseguir la demandada un fin no amparado en el Ordenamiento Jurídico, y así se ha entendido en diversas sentencias del Tribunal Supremo cuando se pone de manifiesto "los Ayuntamientos no son competentes para enjuiciar y dirimir*

problemas de propiedad" y ello resulta lógico porque tal cuestión compete a los Tribunales Civiles".

Por tanto, basta con una solicitud de licencia (que no requiere que tenga que relacionarse todos los copropietarios, o que deba ir suscrita por ellos) para poder concederla si cumple urbanísticamente (STS 27 de noviembre de 1997 entre otras). De modo que, sin entrar en a valorar el expediente de licencia que no se encuentra dentro del ámbito competencial de quien suscribe, habiendo transcurrido más de 3 años desde que se otorgó la licencia, y atendido a la línea jurisprudencial citada la participación del recurrente u otros en la solicitud de licencia o no, no afecta al contenido urbanístico de la misma, que seguiría siendo el mismo, y que en su caso, debiera ser objeto de impugnación ante los tribunales civiles o penales, en su caso. A tal efecto, consta Auto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 4 de Lorca por el que se decreta el sobreseimiento provisional en el procedimiento incoada a causa de la denuncia formulada por D. Jose Ramón Terrer, en el que se pone de manifiesto *"En cuanto a la falsedad en la solicitud (de licencia), no puede advertirse el carácter delictivo de la conducta denunciada, toda vez que la solicitud, documento 1, consta realizada en nombre de la Comunidad de Propietarios, y no se menciona expresamente al denunciante ni se le atribuye directamente ninguna manifestación."*

b).- Por la Corporación Municipal no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva.

Tal y como consta en el segundo párrafo de del apartado primero del Art 2 de la Ley 7/2012, se trata de una obligación que corresponde a los copropietarios y en su ausencia legítima al Ayuntamiento a la utilización del procedimiento de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad previa declaración, siendo éste precisamente el objeto del presente recurso.

c).- Trascurrido un año desde los requerimientos municipales para la subsanación en cumplimiento del Art. 71.1 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.

De conformidad con el Art. 90 y 91 de la Ley 30/92 el desistimiento opera a solicitud de los interesados, que en ningún momento de la tramitación del expediente han desistido de su solicitud.

d) Al haber transcurrido más de tres meses sin resolver ha operado la caducidad.

La caducidad es una de las causas de terminación de los procedimientos de forma anormal regulada en el Art. 92 de la Ley 30/92. Se trata de un hecho jurídico-administrativo, no un acto, que no tiene en cuenta la voluntad, sino el transcurso del plazo señalado por la Ley, como medio de evitar la pendencia indefinida de los procedimientos paralizados por la desidia de los interesados o de la Administración. Para ello resulta necesaria la

advertencia de la Administración al interesado de que transcurridos tres meses se producirá la caducidad, consumido el plazo sin que el interesado realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones y lo notificará al interesado.

En este sentido la jurisprudencia se ha manifestado de forma reiterada respecto de la necesidad de tramitar un procedimiento administrado con audiencia al interesado para la declaración de caducidad. En tanto no se haya producido la declaración de caducidad, ésta conserva su eficacia e incluso el derecho a solicitar una prórroga del plazo concedido. Así se pone de manifiesto en Sentencias como STS 12-12-00 *"La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. (...) Debe ser interpretada con carácter restrictivo (...)*. De modo que los criterios de flexibilidad, moderación y restricción son continuamente invocados por la Jurisprudencia en el campo de la caducidad, siempre sin obviar el carácter necesario de esta figura y su sentido y finalidad desde el punto de vista del interés público.

Siguiendo esta línea jurisprudencial (STS 22-01-88, STSJ País Vasco de 10 Enero de 2013) *"La voluntad del legislador es que la Administración declare la caducidad previa valoración de todas las circunstancias concurrentes, lo cual, solo garantiza la instrucción de un procedimiento en el que se haya oído lo que el interesado pueda alegar en su descargo. De otro modo, además de producirse objetivamente al margen del procedimiento legalmente establecido, se corre el riesgo de que la declaración de caducidad no se dicte "rectius". Contingencia que en nuestro caso se produce desde el momento en que el Alcalde de Errigoiti declaro caducada la licencia sin una ponderada valoración de los hechos, sin justificar y acreditar la plena concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad"*

Por lo expuesto, no puede apreciarse que en el presente expediente haya operado la caducidad.

e) El Ayuntamiento un año después continúa el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo"; se inicio con la Comisión de Propietario del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo.

Por causas del terremoto acaecido en Lorca en 2011 ha sido necesario acometer por este Ayuntamiento numerosas expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los propietarios de edificaciones demolidas a causas de los sismos, siendo el beneficiario de la expropiación en estos casos el conjunto de propietarios o la Comunidad de Propietarios de los edificios derruidos en función del régimen en el que se encontraran, copropiedad o división horizontal, no afectando ello a la figura del beneficiario de la expropiación.

f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con el Art. 3 del REF se conceptúa la figura de beneficiario como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación

del expediente expropiatorio en su favor. A tal efecto, la ausencia de inscripción en el Registro de la Propiedad no determina irregularidad alguna al tener carácter voluntario.

Tercero.- En relación al punto tercero del recurso cabe concluir que toda la argumentación contenida en el mismo va referida a las relaciones entre el recurrente y el resto de Copropietarios/Comunidad de Propietarios, tratándose de actuaciones que se desarrollan en el seno de su esfera privada y sobre las que este Ayuntamiento no debe pronunciarse correspondiendo, en cualquier caso, la competencia a los Tribunales Civiles.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

En relación a la suspensión de la ejecución de ambos recursos: Finalmente solicitan los recurrentes, dadas las graves consecuencias que produciría la ejecución del acto recurrido, al posibilitar la expropiación de la vivienda, la suspensión del acto objeto de este recurso al amparo del Art. 111.3 de la Ley 30/92.

Art. 111 de la Ley 30/92:

1. "La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano a quien compete resolver el recurso, previa ponderación, suficientemente razonada, entre el perjuicio que causaría al interés público o a terceros la suspensión y el perjuicio que se causa al recurrente como consecuencia de la eficacia inmediata del acto recurrido, podrá suspender, de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.*
- b) Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 62.1 de esta Ley.*

3. La ejecución del acto impugnado se entenderá suspendida si transcurridos treinta días desde que la solicitud de suspensión haya tenido entrada en el registro del órgano competente para decidir sobre la misma, éste no ha dictado resolución expresa al respecto. En estos casos no será de aplicación lo establecido en el artículo 42.4, segundo párrafo, de esta Ley".

Cabe precisar al respecto, que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución de los recursos interpuestos por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada.

Se parte del principio general de autotutela atribuido a la Administración Pública que engarza con el principio de eficacia recogido en el Art. 103 CE y la ejecutividad de los actos de la Administración, pero el derecho de tutela judicial efectiva reclama la posibilidad de acordar medidas adecuadas para asegurar la eficacia real del pronunciamiento futuro que recaiga en el proceso evitando un daño irreparable, tales como suspender la ejecución del acto administrativo.

Por tanto, en la medida que la suspensión rompe con el principio general de eficacia y ejecutividad de los actos administrativos, se trata de una medida excepcional, que se configura como un derecho de un particular a su obtención, no una obligación de la Administración, por lo que resulta lógico que para obtenerla se cumplan los requisitos que el régimen jurídico establezca que deberán ser puestos de manifiesto y acreditados por el particular interesado: Es al interesado a quien corresponde la carga de probar la concurrencia de los daños y perjuicios, la existencia y entidad de los perjuicios que se producirían. (ATS7-03-1996, ATS 27-06-1995)

Para que prospere la medida excepcional de la suspensión será necesario que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, es decir, la creación de situaciones jurídicas irreversibles que pueden hacer ineficaz la futura resolución del acto, imposibilitando el cumplimiento del mismo. La finalidad legítima del recurso es, no solo, pero si prioritariamente, la efectividad de la resolución que finalmente haya de ser dictada, de suerte que el instituto de las medidas cautelares tiene su razón de ser, prioritaria, aunque no única, ante la posibilidad de que el transcurso del tiempo en que ha de desenvolverse el proceso lo ponga en riesgo por poder surgir en ese espacio de tiempo situaciones irreversibles o de difícil o costosa irreversibilidad. (STS 14-06-2006, STS 13-05-2005). Asimismo, la jurisprudencia viene entendiendo que no son calificables de supuestos de reparación imposible o difícil aquellos en lo que los daños susceptibles de producirse son de carácter económico fácilmente cuantificables.
2. Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el Art. 62.1 de la Ley 30/92. No basta con la mera alegación sino que se deberá verificar en trámite previo la seriedad del motivo y, por tanto, hasta que punto está fundada la pretensión deducida. Es necesario que el vicio determinante de nulidad surja patente y notoriamente sin necesidad de que deba realizarse nada más que la comprobación del hecho para constatar su existencia, es decir, que de una manera terminante, clara y ostensible se aprecie la concurrencia de una de las causas de nulidad de pleno derecho. (STS 21-10-2004)



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Con respecto a las causas de nulidad invocadas por **D. Jose Ramón Fernández Terrer**:

De lo expuesto, se deriva por un lado la falta de acreditación por parte del recurrente de las circunstancias por las que a su entender procedería la suspensión del acto recurrido, bastándole con la mera enunciación del Art. 111.3.

Por otro lado, y con la intención de resultar exhaustivo, siempre en aras de evitar la indefensión del interesado y del deber en todo caso de motivación que impera en la actuación administrativa, se procede a analizar los diversos escritos presentados por el recurrente en los que, sin ligar a la suspensión solicitada, denuncia supuestos de nulidad:

En relación al punto primero y segundo del recurso interpuesto, de los que el recurrente parece inferir que más que causa de nulidad, se trataría de anulabilidad o irregularidades como el mismo califica, han sido debidamente justificadas en la exposición anterior por lo que no constituyen base para formular nulidad alguna.

En cuanto a la valoración, de la que dice predicar su nulidad cabe manifestar que los argumentos expuestos referidos a la hoja de aprecio y la valoración realizada lo son sobre un trámite de aprobación inicial, que no ha alcanzado firmeza alguna y que será objeto de resolución posterior con la aprobación definitiva del expediente expropiatorio, por lo que su contenido no afecta a los requisitos establecidos para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad, por lo que no existe base para apreciar nulidad de pleno derecho alguna.

En relación a la impugnación realizada sobre cualquier informe emitido desde el Servicio de Planeamiento en su escrito de fecha 21 de Julio, RE 19.066 y a pesar de la imprecisión que genera al no determinar si constituye causa de recusación, anulabilidad, nulidad o cualquier otra, cabe hacer constar que por este Ayuntamiento se ha tramitado cuestión incidental de recusación contra los técnicos informantes del presente expediente que ha concluido mediante Decreto de Alcaldía de fecha 29 de Julio de 2016 determinando la no concurrencia de ninguna de las causas de abstención/recusación previstas en los Art. 28 y 29 de la Ley 30/92.

En relación a la nulidad invocada ante la ausencia de apertura de un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiados cabe constatar que el procedimiento utilizado en la presente expropiación es el de tasación conjunta, tal y como se ha hecho constar en el acuerdo de pleno de fecha 30 de mayo de 2016, notificado al recurrente, en el que como prescribe el Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración expropiante formara el expediente de expropiación con el contenido precisado en el mismo, tratándose de una aprobación inicial y por tanto, de un acto de trámite, por lo que no existe base para predicar respecto del mismo nulidad alguna.

En relación a la causa de nulidad invocada por **D. Jose Soler Millan** a pesar de su confusa redacción, en la que no precisa si se trata de nulidad o anulabilidad, al referir tanto el Art. 62.f como el Art. 63.1, solicitando, en cualquier caso la anulación del acuerdo de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad se considera que no concurre base alguna que determine vicio de nulidad de pleno derecho, por aplicación del Art. 62.f, ni tampoco anulabilidad, puesto que como se ha argumentado anteriormente el incumplimiento de pago legitima al Ayuntamiento para utilizar el procedimiento de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Finalmente y en relación a "los perjuicios de imposible o difícil reparación" tampoco cabe apreciar su existencia en ninguno de los dos recursos puesto que el bien sobre el que recaería el perjuicio, la vivienda, desapareció a causa del terremoto, siendo el bien objeto de expropiación una cuota de propiedad sobre el solar, cuantificable económicamente en cualquier caso.

Es por ello que se considera que no procede la suspensión solicitada al no concurrir los requisitos establecidos en el Art. 111.2 de la Ley 30/92 en ninguno de los dos recursos presentados, todo ello sin perjuicio de la propuesta de resolución de los recursos formulados en tiempo y forma, que viene a desvirtuar la suspensión solicitada en los términos expuestos en el Art. 111.3 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- Que el recurso potestativo de reposición se encuentra regulado en el Art. 116 y 117 de la Ley 30/92 en los que se establece que actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

CONSIDERANDO.- Conforme a lo dispuesto en el Art. 3.4 del Reglamento de Expropiación Forzosa cuando expropie la Provincia o el Municipio corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan el carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

La Teniente de Alcalde que suscribe, de conformidad con los antecedentes expuestos y preceptos de general y pertinente aplicación, tiene a bien informar favorablemente y proponer al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. Jose Soler Millán y D. Jose Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

SEGUNDO: Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la

recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TERCERO.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos."

Y la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, por mayoría, con reserva de voto de D. José García Murcia, acordó informar favorablemente la moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo y proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los acuerdos contenidos en la misma."

Interviene el Sr. Alcalde para decir que este tema ha sido ya tratado en Junta de Portavoces y Comisiones Informativas. Considera que se trata de dar aplicación de la normativa sobre sustitución forzosa y función social de la propiedad, para posibilitar la reconstrucción de los edificios afectados por el terremoto, ello en solicitud de los mismos propietarios o copropietarios que llevan a cabo dicho proceso de reconstrucción. De tal manera que si no hay petición de intervenciones por los portavoces, entiende la propuesta pueda ser sometida a votación del Pleno Municipal.

A continuación el Sr. Alcalde somete a votación ordinaria a mano alzada la aprobación del dictamen.

Y el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adopto los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. José Soler Millán y D. José Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

2º.- Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3º.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Alcalde levantó la Sesión, siendo las 9,50 horas del día de la fecha, extendiéndose la presente Acta que será transcrita al Capitular correspondiente una vez aprobada en la siguiente sesión, conforme determina el artículo 110.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, extendiéndose el presente borrador que firma conmigo el Sr. Alcalde de lo que, como Secretario General, doy fe.



ACTA NÚMERO ONCE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

En la Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Lorca, a 11 de agosto de 2016 siendo las 9,35 horas, en el Salón Capitular de estas Casas Consistoriales y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Francisco Jódar Alonso, se reunieron los siguientes señores Concejales: D. Francisco Felix Montiel Sanchez, D. Fulgencio Gil Jódar, D.ª María Belén Pérez Martínez, D. Juan Francisco Martínez Carrasco, D. Agustín Llamas Gómez, D.ª María Saturnina Martínez Pérez, D.ª María Antonia García Jiménez, D. Isidro Abellán Chicano, D.ª María Angeles Mazuecos Moreno, D. Joaquín David Romera Franco, D. Antonio Navarro Pérez, D.ª Andrea Periago López, D. José García Murcia, D.ª Adoración Peñas Marín y D. Antonio Meca García. Asistiendo asimismo el Sr. Secretario General del Pleno que da fe, D. Francisco López Olivares, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria y con arreglo al Orden del Día previamente distribuido para esta sesión.

Por la Presidencia se declaró abierta la sesión.

I.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA SESIÓN CONVOCADA.

Por el Sr. Alcalde se hacen referencia a las razones que motivan la celebración de este Pleno Extraordinario y su Urgencia, teniendo en cuenta los plazos para contentar los recursos interpuestos.

A continuación el sr. Alcalde somete a votación la declaración de urgencia del Pleno convocado, siendo aprobada por unanimidad de todos los presentes.

II.- DESESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS POTESTATIVOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS POR D. JOSÉ SOLER MILLÁN Y D. JOSÉ RAMÓN FERNÁNDEZ TERRER CONTRA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DE CINCO CUOTAS DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SAN MATEO UBICADAS EN AV. JUAN CARLOS I.

Conocido dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, emitido el día 10 de agosto que dice lo siguiente:

"Se da cuenta del expediente de referencia, en la que consta una moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo que dice lo siguiente:

"Visto el estado actual en la tramitación del expediente seguido al número 03/15 seguido ante el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca y visto el informe de carácter técnico-jurídico emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, **Y:**

RESULTANDO.- Que en fecha 8 de Enero de 2015 tuvo entrada en el Área de Urbanismo escrito presentado por la Comisión de Copropietarios del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo, demolido a consecuencia de los graves daños provocados por los seísmos acaecidos el 11 de mayo de 2011 (RI 79/2011), en el que solicitan el inicio del procedimiento de expropiación de 7 cuotas de propiedad, encontrándose con la dificultad de aunar las voluntades, al haber mostrado su oposición siete de ellos.

RESULTANDO.- En fecha 14 de enero de 2015: por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite un Informe de Reparos en relación a la documentación aportada en la solicitud de inicio de expropiación. En fecha 30 de enero de 2015 la Comisión de Copropietarios aporta nueva documentación subsanando los reparos observados en el informe de 14 de enero de 2015. A la vista de la documentación presentada el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3 de Febrero de 2015 elabora un nuevo Informe en el que se recogen las deficiencias que se han de subsanar para continuar la tramitación del expediente.

En esta misma fecha se dirige un oficio a la Oficina de Recuperación tras el Terremoto por el que se solicita información relativa a la existencia o no de expedientes de solicitud de ayudas por parte de las viviendas integrantes para la reconstrucción del citado inmueble.

En fecha 20 de febrero de 2015 en contestación al Informe de 03 de febrero de 2015, la Comisión de Copropietarios presenta parte de la documentación requerida al objeto de solventar las deficiencias señaladas.

RESULTANDO.- Que en fecha 18 de Febrero de 2016 se aporta escrito por D. Juana Martínez Pérez y D. Clemente Rodríguez Pérez, en calidad de Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios del Edificio Residencial San Mateo en el que ponen de manifiesto que en fecha 30 de Julio se otorgó la escritura de declaración de obra nueva por reconstrucción y división en régimen de propiedad horizontal del edificio, constando propietarios que no están contribuyendo a la reconstrucción, al no ratificar la citada escritura y no cumplir sus obligaciones de pago, habiéndose reducido el número de copropietarios a cinco desde que se inició el expediente.

RESULTANDO.- En fecha 29 de febrero de 2016 se inicia el trámite de audiencia por plazo de 10 días a los titulares de las cuotas de propiedad objeto de expropiación, habiéndose presentado alegaciones por algunos de ellos. Ante la imposibilidad de practicar dos de las notificaciones, en fecha 14 de Abril de 2016, se publica en el Boletín Oficial del Estado en cumplimiento del Art. 59.5 de la Ley 30/90, según la modificación operada por la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

RESULTANDO.- Que en fecha 30 de Mayo de 2016 se acordó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y aprobación inicial de la expropiación de cinco cuotas de propiedad en el Edificio de San Mateo en Av. Juan Carlos I, procediendo a desestimar las alegaciones formuladas por los interesados D. Jose Ramón Fernández Terrer y D. Jose Soler Millán.

CONSIDERANDO.- Que en el citado acuerdo se les significaba que contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad podría interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición, habiéndose formulado el mismo por los interesados que a continuación se citan con indicación de los argumentos que se enumeran de forma resumida:

1.- D. José , con D.N.I. formula recurso potestativo de reposición en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364, en el que ponen de manifiesto lo que a continuación se resume:

1.- Se declara como único motivo para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad la falta de pago al no quedar acreditado haber satisfecho pago alguno. No obstante, manifiesta haber realizado ingreso en cuenta de fecha 8 de Octubre de 2012 de la entidad Cajamar cuyo titular es la Comunidad de Propietarios por importe de 5.324€, aportando extracto bancario.

2.- Asimismo, manifiesta haber abonado la tasa correspondiente a la licencia de obra del Ayuntamiento efectuándose un pago de 399,51€ y 154,41€, aportando la autoliquidación.

4.- En fecha 10 de marzo de 2016 firmo la escritura de declaración de obra nueva, siendo por lo tanto propietarios de un piso en el nuevo edificio construido y no de una cuota de participación de un solar, que es lo que se valora para la expropiación.

5.- El solar se ha utilizado con la finalidad de reconstrucción del edificio, que está terminado habiendo solicitado y pagado la licencia de obras como autopromotor y realizado pagos a cuenta de la obra por lo que no existe acusación de interés social para la expropiación forzosa.

6.- Solo hay causa para la expropiación en caso de incumplimiento de pago cuando este incumplimiento sea total.

7.- Contraria a derecho la expropiación que tenga como beneficiario a otra persona o entidad.

8.- Nulidad de conformidad con el art. 62.f o anulabilidad del art. 63.1 de la Ley 30/92.

9.- Solicita la suspensión de la ejecución del acto impugnado por poder causar perjuicios de imposible y por estar fundado en algunas de las causas de nulidad del Art. 62.1.

2.- D. Jose Ramón , con D.N.I. interpone recurso potestativo de reposición en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726, por la argumentación que a continuación se resume:

1.- La resolución municipal vulnera el espíritu y el procedimiento de la Ley 7/2012, de 20 de julio.

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.
- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.
- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

2.- Irregularidades municipales en la tramitación de los expedientes.

- a) En relación a la licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo, en la solicitud de la misma no se pidió la acreditación de la intervención de los solicitantes, ni la ratificación de dicho escrito, ni la acreditación de las cuotas de cada uno de ellos... teniendo una consecuencia importante como es la desaparición del primer motivo de incumplimiento del deber de edificar (Art. 2.1 Ley 7/2012)
- b) Ante la solicitud de declaración de incumplimiento del deber de edificar por parte de los copropietarios en fecha 8 de Enero de 2015 no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva para la que existía un plazo de dos meses.
- c) Transcurrido un año desde los requerimientos municipales efectuados por el Ayuntamiento a la comisión de propietarios en cumplimiento del Art. 71.7 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.
- d) El Ayuntamiento deja transcurrir más de tres meses sin resolver el expediente, lo que provoca la caducidad.
- e) El Ayuntamiento un año después continua el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo.
- f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.- Falsedad de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Su nulidad.

Asimismo, presenta los escritos de alegaciones que a continuación se citan con indicación de los argumentos que a continuación se exponen de forma resumida:

Escrito de fecha 19 de Julio de 2016 con RE 2016018949 y escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 con idéntico contenido.

1.-Aplicación inadecuada por parte del Ayuntamiento del procedimiento de expropiación, por no estar amparado en las causas previstas en la Ley 7/2012.

- El edificio está ejecutado y dicho procedimiento de expropiación solo se puede aplicar en la fase inicial del proceso constructivo cuando se trate de un solar.

-Se ha ejecutado un exceso de obra que nada tiene que ver con el interés publico y social en que siempre tiene que estar fundada una expropiación.

-No hay incumplimiento total del pago, ya que se efectuó un ingreso de 21.000 euros para atender los gastos iniciales.

2.- Que la valoración efectuada es nula porque se ha valorado una cuota de participación de un solar con arreglo a la anterior construcción cuando en realidad existe un edificio con mayor superficie total construida.

3.- Que la superficie total construida del edificio antes de la demolición ascendía a 16.170,86 m² y del edificio actual es de 23.803,30 m² por lo que hay 7.632,44 m² de diferencia, que se deben tener en cuenta en la valoración realizada.

4.-Los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras. La valoración es nula y carece de validez porque se debe valorar la construcción nueva realizada.

5.-Que el Ayuntamiento que debe actuar como garante, nos instar a firmar una escritura de obra nueva que no responde a una escritura de obra nueva por reconstrucción.

Escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.066.

1.- Se impugnan todos los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento al carecer de imparcialidad, objetividad y credibilidad, señalando que puede existir conflicto de intereses, amistad o interés, etc...

2.- Todas las constructoras pasaron un presupuesto de ejecución de la obra en base al proyecto que se les dio que incorporaban los incrementos de superficie y se ocultaron deliberadamente empresas que ofertaron por debajo de la que resulto adjudicataria.

3.- Teniendo en cuenta el incremento de obra ejecutada, le correspondería un porcentaje 1,29%, en lugar del 1,06% del anterior edificio que se debe tener en cuenta en la valoración.

4.- Discrepancias en la valoración realizada por los siguientes motivos:

-Contradicciones en la realidad física, que es una finca urbana de 195 m² y no una cuota del solar. No existe una correcta descripción del bien a expropiar.

-Debe valorarse el 1,29% del suelo sobre el que se ha construido la ampliación, áticos y plazas de garaje. Además hay que valorar la construcción con independencia del suelo conforme a la ley de valoraciones de 1998.

-Ha de abrirse un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiarles.

-Se adjunta una informe de tasación de Ibertasa a solicitud de la entidad financiera Bankinter del año 2010 resultando la valoración de la vivienda de 174,45m2 en 348.102,76€.

-Se adjunta informe de valoración del arquitecto David Montiel García sin firmar de fecha julio de 2016 resultando la valoración de la vivienda de 195,00m2 en 385.895,25 €.

CONSIDERANDO.- Que habiéndosele dado traslado a la Comunidad del Edificio San Mateo de los recursos y los escritos de alegaciones presentados, se presentan escritos por parte de Doña Juana Martínez Pérez, en calidad de Presidenta de la citada Comunidad, en el que pone de manifiesto:

En relación al recurso presentado por D. José Soler Millán, en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364 se señala:

1.-El recurrente no ha efectuado pago alguno a la reconstrucción porque el ingreso que efectuó de 5.324€ en la cuenta de la Comunidad de propietarios fue bloqueado por la entidad bancaria a requerimiento del propio señor Soler, permaneciendo a día de hoy dicho bloqueo.

2.-En relación al abono de la tasa correspondiente a la licencia de 154,41€ y 399,51€, manifiesta que constituye una autentica burla, y que no hay cantidad alguna ingresada por el Sr. Soler con destino a la reconstrucción de la vivienda 7º G y plaza de garaje que previamente titularizaba.

3.-Respecto de su invocación de la Ley de Expropiación forzosa y a los requisitos de la misma, se señala que tras el compelimiento de la escritura el Sr. Soler fue emplazado para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que fueran atendidas en dicho plazo tal y como queda acreditado en el expediente.

4.-Respecto a lo señalado sobre el beneficiario de la expropiación, se indica que la Comunidad de Propietarios ha satisfecho mediante ingreso en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el importe de la Valoración municipal y el resto de copropietarios del edificio han estado haciendo efectivo según sus respectivas cuotas, el importe de la reconstrucción de las propiedades incursas en expropiación.

- Las alegaciones del Sr. Soler no desvirtúan el acto administrativo que fue adoptado en el marco de la más rigurosa legalidad.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación al recurso presentado por D. José Ramón Fernández Terrer, en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726 y al escrito de 19 de julio de 2016 con RE 2016018949, se señala:

1.- Los ingresos efectuados por el Sr Terrer son previos al inicio de la obras y abarcan gastos relativos a actuaciones previas. Además dichos importes fueron consignados en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca por la Comunidad de Propietarios en la misma fecha que se consigno el importe de la valoración notificada por esa Administración.

2.-En cuanto a la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de Julio de 2011, tal y como conoce el recurrente y pretende cuestionar 5 años después no se alcanzo pacto alguno en contra de la extinción del régimen de propiedad horizontal. Las hermanas Martínez Pérez asistieron personalmente a dicha Junta y no fueron representadas por nadie.

3.-En lo referido a la licencia de obras, consta solicitada en nombre de toda la comunidad de copropietarios, sin que a ninguno de ellos se le atribuya directamente ninguna manifestación. Asimismo el Proyecto en ejecución, fue seleccionado mediante un concurso de ideas cuyo plazo finalizo en noviembre de 2011, y del cual el recurrente era concedor y no manifestó reparo alguno sobre el mismo. La licencia de obras es una actividad reglada concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca para la reconstrucción del edificio sin perjuicio de terceros.

4.-En cuanto a la tramitación del expediente, se han aportado cuantos documentos o justificantes se han solicitado como consecuencia del expediente de expropiación necesario iniciar como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea y tras el cumplimiento de los trámites legales con las máximas garantías y sin irregularidad alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y la aprobación inicial del proyecto de expropiación.

5.-En cuanto a la interpretación de la Ley 7/2012 que cita es errónea y sesgada, silenciando la modificación introducida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Vivienda de la Ley 6/2012, que es fundamental en el presente expediente. Asimismo, es incierto que el edificio esta ya terminado de reconstruir, es evidente y notorio lo contrario, dado que aun se encuentra cerrado su perímetro por vallas o rejas metálicas.

6.-En relación a lo señalado sobre la escritura de Obra Nueva por reconstrucción y división en Régimen de Propiedad Horizontal fue firmada y/o ratificada por todos los copropietarios a excepción de los incursos en el expediente de expropiación que previamente tuvieron ocasión de examinarla y recibieron el texto integro de la misma.

7.-En cuanto al intento de presionar a la Administración aludiendo a imaginarias que constituyan infracción penal en la tramitación del

expediente, se señala que el Juez de Instrucción N°4 ha expresado la ausencia de connotaciones delictivas en la denuncia formulada por el recurrente por las actuaciones llevadas a cabo por los miembros de la comisión de propietarios.

8.-En cuanto a la suspensión del acto administrativo que impugna no cabe su admisión, puesto que no esta justificado, ni se dan las circunstancias exigidas por el artículo 111 que invoca y menos aun cuando es evidente que con ello se causarían muy graves perjuicios para el resto de la Comunidad de Propietarios.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación a los escritos de Don José Ramón Fernández Terrer de fecha 21 de julio de 2016 con registro de entrada 19.066 y 19.065, se manifiesta:

1.-El escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 es de idéntico contenido que el escrito presentado de fecha 19 de Julio de 2016 que fue contestado en el escrito presentado en fecha 29 de julio de 2016.

2.-En relación a lo manifestado sobre que los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras, por lo que la valoración debe realizarse sobre una construcción, y por tanto es nula, es absolutamente falso, porque es obvio que lo único que puede ser objeto del expediente de valoración es la cuota del suelo correspondiente al alegante, que es lo único que tenía tras el derribo del edificio por los seísmos del día 11 de mayo de 2011. A no cumplir la función social de la propiedad, el resto de copropietarios acordaron instar la expropiación de dicha cuota.

Las obras de reconstrucción no están terminadas en absoluto, faltan partidas e instalaciones, así como luz, agua, etc,.. y como consecuencia los técnicos no han emitido el certificado final de obra.

Ante el incumplimiento del Sr. Fernández y la obligación y necesidad de reconstruir el edificio, el importe de la obra correspondiente a su cuota de solar, se ha hecho y se esta haciendo efectivo por el resto de comuneros solicitantes de la expropiación, pretendiendo que el precio de la expropiación incluya el precio de mercado de la totalidad de la futura vivienda terminada, lo que volvería el expediente expropiatorio en un magnifico negocio para el: no pagar la obra y si percibir el justiprecio de la futura vivienda.

3.-En cuanto a la opinión del alegante sobre que los informes del Servicio de Planeamiento carecen de imparcialidad, objetividad y credibilidad se señala:

Que la compareciente no tiene, ni necesita representante alguno, de hecho en su calidad de Presidenta de la Comunidad de propietarios del edificio, representa al resto de comuneros.

En cuanto a las insidias y calumnias que el alegante vierte directamente sobre la compareciente y su familia, ya se actuara como proceda en el marco adecuado para ello.



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Que el expediente es promovido por la Comunidad de propietarios en base a lo acordado por unanimidad en una junta a la que asistió más del 80% de la propiedad y que la compareciente representa entorno a un 13%.

La compareciente no tiene en juego intereses privados, ni la Administración participa ni ha de participar en ningún momento a su favor. En el expediente se ha actuado exactamente por la Administración de igual forma con respecto a otras comunidades.

4.- Sobre lo referido nuevamente a la selección de empresa constructora, es el único de los setenta propietarios que sostiene tal postura, así como en el auto de sobreseimiento dictado por el Juzgado nº4 en la mencionada denuncia presentada por el Sr. Fernández se exprese al respecto que carece de tipicidad penal mas cuando en la oferta publica se establecen otros criterios para la selección distintos del meramente económico como la solvencia técnica, equipo humano...

5.-En lo referido a que la obra en ejecución durante la tramitación del expediente y que pagan el resto de copropietarios debe ser valorada e incluida en el justiprecio aportando un informe sin firmar del arquitecto David Montiel García, se señala que la obra no esta terminada, paralizarla durante la larga tramitación del expediente expropiatorio causaría un grave perjuicio para el resto de copropietarios, y que lo que se ha solicitado en el expediente de expropiación es una cuota del solar resultante tras el derribo del edificio por los daños ocasionados en el mismo por los terremotos del 2011, única propiedad de la que será privado por la expropiación respecto de la que se le hará entrega de su equivalente dinerario.

6.- En cuanto a lo referido a la tramitación en un único expediente, de las 5 cuotas a expropiar, que el alegante considera un vicio determinante de nulidad, es precisamente el tratamiento que corresponde en una expropiación de tales características y tasación conjunta como se desprende de la misma legislación que el invoca.

No existe causa de nulidad, ni expresa el alegante en que se pueda sustentar su manifestación en tal sentido, no dándose ninguno de los supuestos tasados en el artículo 62 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- que en relación a los recursos de reposición interpuestos se ha emitido informe técnico-jurídico de fecha 9 de Agosto de 2016 que se transcribe a continuación:

A la vista de lo expuesto y en el ámbito competencial de los técnicos que suscriben, de conformidad con los datos obrantes en el expediente y la legislación de vigente aplicación, se efectúa la siguiente propuesta de resolución de los recursos formulados:

1.- En relación al recurso presentado por **D. Jose Soler Millan:**

Primero.- Con respecto al pago realizado por el recurrente de fecha 8 de Octubre de 2012 de 5.324€, aportando ingreso de la entidad Cajamar, la Comunidad de Propietarios pone de manifiesto que el mismo fue bloqueado por la entidad bancaria, a requerimiento del propio Soler, aportando comunicación remitida de la propia entidad al Comunidad de Propietarios de fecha posterior, 28 de Noviembre de 2013, no quedando acreditado por el Sr. Soler el desbloqueo de la misma con fecha posterior, a pesar de haberlo puesto de manifiesto la Comunidad de Propietarios en anteriores alegaciones, todo ello sin perjuicio de la cantidad simbólica que representa el pago efectuado y bloqueado en relación a lo que la reconstrucción de una vivienda puede suponer.

El pago de la tasa de la licencia de obras por su parte, así como la ratificación de la escritura de declaración de obra nueva, representa la voluntad de reconstruir del recurrente que por motivos desconocidos se frustra a la hora de efectuar el pago, lo que supone un incumplimiento en los términos regulados en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 que faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, previo compelimiento efectuado por el resto de copropietarios tal y queda constatado en el expediente administrativo.

Segundo.- en relación a la figura del beneficiario de la expropiación, de conformidad con el Art. 2 de la LEF y Art. 3 del REF se conceptúa como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, legislación que en cualquier caso resulta de aplicación.

Tercero.- Finalmente y con respecto a la suspensión solicitada al amparo del Art. 111 de la Ley 30/92 cabe precisar que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución del recurso interpuesto por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del principio del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada que se realizará más adelante de forma conjunta con respecto a los dos recurrentes.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

2.- En relación al recurso presentado por **D. José Ramón Fernández Terrer**, se procede a analizar los argumentos expuestos en el mismo, así como el resto de argumentos recogidos en el resto de escritos presentados en la medida que tengan relación directa con el recurso o con la suspensión solicitada:

Primero: En relación al punto primero de la argumentación recogida en el recurso se indica:

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.

Se establece en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 se establece que *"Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago. El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad"*. De la propia redacción del Art. se deriva que las obligaciones de pago están directamente relacionadas con las obras de reconstrucción, así consta escrito del Servicio de Actividades y Obras de fecha 5 de Agosto de 2016 en el que se indica que no se ha realizado solicitud de Declaración Responsable de Primera ocupación del Edificio San Mateo, no constando Certificado Final de Obra y estando pendiente la conclusión de las obras de urbanización.

- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social que motivan la expropiación. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.

En el Preámbulo de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca se establece que la medida consistente en un régimen de ayudas para la reconstrucción de las viviendas, *"por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar acuerdo unánime y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren"*. El objetivo de la ley radica en remover los obstáculos ante la imposibilidad de aunar las voluntades de los propietarios de los edificios demolidos persiguiendo el interés general de lograr la reconstrucción. Estas dificultades pueden tener orígenes y motivaciones distintos, pudiendo afectar al modelo de edificio elegido, como ocurre en este caso, que aun pudiendo resultar legítimas, al tratarse de cuestiones privadas que surgen en un ámbito de actuación estrictamente privado, ante la posibilidad de elegir entre distintas opciones, su legitimidad para discrepar o impugnar los acuerdos adoptados en su seno, solo cabe realizarla ante la jurisdicción civil. La posición de la Administración, en estos casos, solo debe ir dirigida a constatar si se da el presupuesto de hecho que legitime el inicio de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, realizando un análisis riguroso de los requisitos establecidos por la legislación, Ley 7/2012, que habilitan al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa, previa declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo son la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social e al propiedad, venta forzosa y sustitución forzosa. El recurrente alude al procedimiento recogido en la Ley 7/2012 para la sustitución forzosa, procedimiento que en ningún caso ha sido aplicado por la reconstrucción del Edificio Residencial San Mateo.

Segundo: En relación al punto segundo del recurso:

- a).- Expediente municipal de concesión de licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo.

De conformidad con el Art. 216.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se establece que *"las licencias se otorgaran dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes"*, por lo que la Administración no entra en verificar situaciones jurídico-privadas que en cualquier caso correspondería a los tribunales civiles.

A este respecto, a consecuencia de los terremotos producidos en Lorca y ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los copropietarios se emitió informe jurídico por el Jefe de Sección de Actividades y Obras en el que se indicaba: *"Con carácter general, existen argumentos suficientes para conceder las licencias de obras para la reconstrucción de los edificios demolidos en Lorca como consecuencia de los movimientos sísmicos de mayo de 2011, al considerar operativa la cláusula "dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", porque este Ayuntamiento debe valorar para la concesión de la licencia normas jurídico-públicas de índole urbanístico y administrativo, prescindiendo de las implicaciones derivadas de relaciones jurídico-privadas; y porque existen constatadas razones de interés general que hacen aconsejable e incluso necesario el acto de otorgamiento de licencias, como ya se ha argumentado"*. En el mismo se recogen pronunciamientos judiciales como el que a continuación se transcribe, Sentencia del Tribunal de Justicia de Madrid, número 1242/1999, de 1 de diciembre (RJCA/1999/4872): *"Que las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, lo que da origen al principio de neutralidad de la Administración y no resulta lógico que las Corporaciones Locales asuman un control de la legalidad de las licencias de obras, que no sea el propiamente urbanístico, lo que les otorga a éstas un carácter rigurosamente reglado. Ello no constituye sino un supuesto del ejercicio arbitrario de una potestad administrativa inexistente, proscrito por el artículo 9.3 de la Constitución, al perseguir la demandada un fin no amparado en el Ordenamiento Jurídico, y así se ha entendido en diversas sentencias del Tribunal Supremo cuando se pone de manifiesto "los Ayuntamientos no son competentes para enjuiciar y dirimir*

problemas de propiedad" y ello resulta lógico porque tal cuestión compete a los Tribunales Civiles".

Por tanto, basta con una solicitud de licencia (que no requiere que tenga que relacionarse todos los copropietarios, o que deba ir suscrita por ellos) para poder concederla si cumple urbanísticamente (STS 27 de noviembre de 1997 entre otras). De modo que, sin entrar en a valorar el expediente de licencia que no se encuentra dentro del ámbito competencial de quien suscribe, habiendo transcurrido más de 3 años desde que se otorgó la licencia, y atendido a la línea jurisprudencial citada la participación del recurrente u otros en la solicitud de licencia o no, no afecta al contenido urbanístico de la misma, que seguiría siendo el mismo, y que en su caso, debiera ser objeto de impugnación ante los tribunales civiles o penales, en su caso. A tal efecto, consta Auto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 4 de Lorca por el que se decreta el sobreseimiento provisional en el procedimiento incoada a causa de la denuncia formulada por D. Jose Ramón Terrer, en el que se pone de manifiesto *"En cuanto a la falsedad en la solicitud (de licencia), no puede advertirse el carácter delictivo de la conducta denunciada, toda vez que la solicitud, documento 1, consta realizada en nombre de la Comunidad de Propietarios, y no se menciona expresamente al denunciante ni se le atribuye directamente ninguna manifestación."*

b).- Por la Corporación Municipal no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva.

Tal y como consta en el segundo párrafo de del apartado primero del Art 2 de la Ley 7/2012, se trata de una obligación que corresponde a los copropietarios y en su ausencia legítima al Ayuntamiento a la utilización del procedimiento de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad previa declaración, siendo éste precisamente el objeto del presente recurso.

c).- Trascurrido un año desde los requerimientos municipales para la subsanación en cumplimiento del Art. 71.1 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.

De conformidad con el Art. 90 y 91 de la Ley 30/92 el desistimiento opera a solicitud de los interesados, que en ningún momento de la tramitación del expediente han desistido de su solicitud.

d) Al haber transcurrido más de tres meses sin resolver ha operado la caducidad.

La caducidad es una de las causas de terminación de los procedimientos de forma anormal regulada en el Art. 92 de la Ley 30/92. Se trata de un hecho jurídico-administrativo, no un acto, que no tiene en cuenta la voluntad, sino el transcurso del plazo señalado por la Ley, como medio de evitar la pendencia indefinida de los procedimientos paralizados por la desidia de los interesados o de la Administración. Para ello resulta necesaria la

advertencia de la Administración al interesado de que transcurridos tres meses se producirá la caducidad, consumido el plazo sin que el interesado realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones y lo notificará al interesado.

En este sentido la jurisprudencia se ha manifestado de forma reiterada respecto de la necesidad de tramitar un procedimiento administrado con audiencia al interesado para la declaración de caducidad. En tanto no se haya producido la declaración de caducidad, ésta conserva su eficacia e incluso el derecho a solicitar una prórroga del plazo concedido. Así se pone de manifiesto en Sentencias como STS 12-12-00 *"La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. (...) Debe ser interpretada con carácter restrictivo (...)*. De modo que los criterios de flexibilidad, moderación y restricción son continuamente invocados por la Jurisprudencia en el campo de la caducidad, siempre sin obviar el carácter necesario de esta figura y su sentido y finalidad desde el punto de vista del interés público.

Siguiendo esta línea jurisprudencial (STS 22-01-88, STSJ País Vasco de 10 Enero de 2013) *"La voluntad del legislador es que la Administración declare la caducidad previa valoración de todas las circunstancias concurrentes, lo cual, solo garantiza la instrucción de un procedimiento en el que se haya oído lo que el interesado pueda alegar en su descargo. De otro modo, además de producirse objetivamente al margen del procedimiento legalmente establecido, se corre el riesgo de que la declaración de caducidad no se dicte "rectius". Contingencia que en nuestro caso se produce desde el momento en que el Alcalde de Errigoiti declaro caducada la licencia sin una ponderada valoración de los hechos, sin justificar y acreditar la plena concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad"*

Por lo expuesto, no puede apreciarse que en el presente expediente haya operado la caducidad.

e) El Ayuntamiento un año después continúa el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo"; se inicio con la Comisión de Propietario del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo.

Por causas del terremoto acaecido en Lorca en 2011 ha sido necesario acometer por este Ayuntamiento numerosas expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los propietarios de edificaciones demolidas a causas de los sismos, siendo el beneficiario de la expropiación en estos casos el conjunto de propietarios o la Comunidad de Propietarios de los edificios derruidos en función del régimen en el que se encontraran, copropiedad o división horizontal, no afectando ello a la figura del beneficiario de la expropiación.

f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con el Art. 3 del REF se conceptúa la figura de beneficiario como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación

del expediente expropiatorio en su favor. A tal efecto, la ausencia de inscripción en el Registro de la Propiedad no determina irregularidad alguna al tener carácter voluntario.

Tercero.- En relación al punto tercero del recurso cabe concluir que toda la argumentación contenida en el mismo va referida a las relaciones entre el recurrente y el resto de Copropietarios/Comunidad de Propietarios, tratándose de actuaciones que se desarrollan en el seno de su esfera privada y sobre las que este Ayuntamiento no debe pronunciarse correspondiendo, en cualquier caso, la competencia a los Tribunales Civiles.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

En relación a la suspensión de la ejecución de ambos recursos: Finalmente solicitan los recurrentes, dadas las graves consecuencias que produciría la ejecución del acto recurrido, al posibilitar la expropiación de la vivienda, la suspensión del acto objeto de este recurso al amparo del Art. 111.3 de la Ley 30/92.

Art. 111 de la Ley 30/92:

1. "La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano a quien compete resolver el recurso, previa ponderación, suficientemente razonada, entre el perjuicio que causaría al interés público o a terceros la suspensión y el perjuicio que se causa al recurrente como consecuencia de la eficacia inmediata del acto recurrido, podrá suspender, de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.*
- b) Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 62.1 de esta Ley.*

3. La ejecución del acto impugnado se entenderá suspendida si transcurridos treinta días desde que la solicitud de suspensión haya tenido entrada en el registro del órgano competente para decidir sobre la misma, éste no ha dictado resolución expresa al respecto. En estos casos no será de aplicación lo establecido en el artículo 42.4, segundo párrafo, de esta Ley".

Cabe precisar al respecto, que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución de los recursos interpuestos por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada.

Se parte del principio general de autotutela atribuido a la Administración Pública que engarza con el principio de eficacia recogido en el Art. 103 CE y la ejecutividad de los actos de la Administración, pero el derecho de tutela judicial efectiva reclama la posibilidad de acordar medidas adecuadas para asegurar la eficacia real del pronunciamiento futuro que recaiga en el proceso evitando un daño irreparable, tales como suspender la ejecución del acto administrativo.

Por tanto, en la medida que la suspensión rompe con el principio general de eficacia y ejecutividad de los actos administrativos, se trata de una medida excepcional, que se configura como un derecho de un particular a su obtención, no una obligación de la Administración, por lo que resulta lógico que para obtenerla se cumplan los requisitos que el régimen jurídico establezca que deberán ser puestos de manifiesto y acreditados por el particular interesado: Es al interesado a quien corresponde la carga de probar la concurrencia de los daños y perjuicios, la existencia y entidad de los perjuicios que se producirían. (ATS7-03-1996, ATS 27-06-1995)

Para que prospere la medida excepcional de la suspensión será necesario que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, es decir, la creación de situaciones jurídicas irreversibles que pueden hacer ineficaz la futura resolución del acto, imposibilitando el cumplimiento del mismo. La finalidad legítima del recurso es, no solo, pero si prioritariamente, la efectividad de la resolución que finalmente haya de ser dictada, de suerte que el instituto de las medidas cautelares tiene su razón de ser, prioritaria, aunque no única, ante la posibilidad de que el transcurso del tiempo en que ha de desenvolverse el proceso lo ponga en riesgo por poder surgir en ese espacio de tiempo situaciones irreversibles o de difícil o costosa irreversibilidad. (STS 14-06-2006, STS 13-05-2005). Asimismo, la jurisprudencia viene entendiendo que no son calificables de supuestos de reparación imposible o difícil aquellos en lo que los daños susceptibles de producirse son de carácter económico fácilmente cuantificables.
2. Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el Art. 62.1 de la Ley 30/92. No basta con la mera alegación sino que se deberá verificar en trámite previo la seriedad del motivo y, por tanto, hasta que punto está fundada la pretensión deducida. Es necesario que el vicio determinante de nulidad surja patente y notoriamente sin necesidad de que deba realizarse nada más que la comprobación del hecho para constatar su existencia, es decir, que de una manera terminante, clara y ostensible se aprecie la concurrencia de una de las causas de nulidad de pleno derecho. (STS 21-10-2004)



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Con respecto a las causas de nulidad invocadas por **D. Jose Ramón Fernández Terrer**:

De lo expuesto, se deriva por un lado la falta de acreditación por parte del recurrente de las circunstancias por las que a su entender procedería la suspensión del acto recurrido, bastándole con la mera enunciación del Art. 111.3.

Por otro lado, y con la intención de resultar exhaustivo, siempre en aras de evitar la indefensión del interesado y del deber en todo caso de motivación que impera en la actuación administrativa, se procede a analizar los diversos escritos presentados por el recurrente en los que, sin ligar a la suspensión solicitada, denuncia supuestos de nulidad:

En relación al punto primero y segundo del recurso interpuesto, de los que el recurrente parece inferir que más que causa de nulidad, se trataría de anulabilidad o irregularidades como el mismo califica, han sido debidamente justificadas en la exposición anterior por lo que no constituyen base para formular nulidad alguna.

En cuanto a la valoración, de la que dice predicar su nulidad cabe manifestar que los argumentos expuestos referidos a la hoja de aprecio y la valoración realizada lo son sobre un trámite de aprobación inicial, que no ha alcanzado firmeza alguna y que será objeto de resolución posterior con la aprobación definitiva del expediente expropiatorio, por lo que su contenido no afecta a los requisitos establecidos para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad, por lo que no existe base para apreciar nulidad de pleno derecho alguna.

En relación a la impugnación realizada sobre cualquier informe emitido desde el Servicio de Planeamiento en su escrito de fecha 21 de Julio, RE 19.066 y a pesar de la imprecisión que genera al no determinar si constituye causa de recusación, anulabilidad, nulidad o cualquier otra, cabe hacer constar que por este Ayuntamiento se ha tramitado cuestión incidental de recusación contra los técnicos informantes del presente expediente que ha concluido mediante Decreto de Alcaldía de fecha 29 de Julio de 2016 determinando la no concurrencia de ninguna de las causas de abstención/recusación previstas en los Art. 28 y 29 de la Ley 30/92.

En relación a la nulidad invocada ante la ausencia de apertura de un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiados cabe constatar que el procedimiento utilizado en la presente expropiación es el de tasación conjunta, tal y como se ha hecho constar en el acuerdo de pleno de fecha 30 de mayo de 2016, notificado al recurrente, en el que como prescribe el Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración expropiante formara el expediente de expropiación con el contenido precisado en el mismo, tratándose de una aprobación inicial y por tanto, de un acto de trámite, por lo que no existe base para predicar respecto del mismo nulidad alguna.

En relación a la causa de nulidad invocada por **D. Jose Soler Millan** a pesar de su confusa redacción, en la que no precisa si se trata de nulidad o anulabilidad, al referir tanto el Art. 62.f como el Art. 63.1, solicitando, en cualquier caso la anulación del acuerdo de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad se considera que no concurre base alguna que determine vicio de nulidad de pleno derecho, por aplicación del Art. 62.f, ni tampoco anulabilidad, puesto que como se ha argumentado anteriormente el incumplimiento de pago legitima al Ayuntamiento para utilizar el procedimiento de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Finalmente y en relación a "los perjuicios de imposible o difícil reparación" tampoco cabe apreciar su existencia en ninguno de los dos recursos puesto que el bien sobre el que recaería el perjuicio, la vivienda, desapareció a causa del terremoto, siendo el bien objeto de expropiación una cuota de propiedad sobre el solar, cuantificable económicamente en cualquier caso.

Es por ello que se considera que no procede la suspensión solicitada al no concurrir los requisitos establecidos en el Art. 111.2 de la Ley 30/92 en ninguno de los dos recursos presentados, todo ello sin perjuicio de la propuesta de resolución de los recursos formulados en tiempo y forma, que viene a desvirtuar la suspensión solicitada en los términos expuestos en el Art. 111.3 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- Que el recurso potestativo de reposición se encuentra regulado en el Art. 116 y 117 de la Ley 30/92 en los que se establece que actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

CONSIDERANDO.- Conforme a lo dispuesto en el Art. 3.4 del Reglamento de Expropiación Forzosa cuando expropie la Provincia o el Municipio corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan el carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

La Teniente de Alcalde que suscribe, de conformidad con los antecedentes expuestos y preceptos de general y pertinente aplicación, tiene a bien informar favorablemente y proponer al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. Jose Soler Millán y D. Jose Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

SEGUNDO: Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la

recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TERCERO.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos."

Y la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, por mayoría, con reserva de voto de D. José García Murcia, acordó informar favorablemente la moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo y proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los acuerdos contenidos en la misma."

Interviene el Sr. Alcalde para decir que este tema ha sido ya tratado en Junta de Portavoces y Comisiones Informativas. Considera que se trata de dar aplicación de la normativa sobre sustitución forzosa y función social de la propiedad, para posibilitar la reconstrucción de los edificios afectados por el terremoto, ello en solicitud de los mismos propietarios o copropietarios que llevan a cabo dicho proceso de reconstrucción. De tal manera que si no hay petición de intervenciones por los portavoces, entiende la propuesta pueda ser sometida a votación del Pleno Municipal.

A continuación el Sr. Alcalde somete a votación ordinaria a mano alzada la aprobación del dictamen.

Y el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adopto los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. José Soler Millán y D. José Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

2º.- Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3º.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Alcalde levantó la Sesión, siendo las 9,50 horas del día de la fecha, extendiéndose la presente Acta que será transcrita al Capitular correspondiente una vez aprobada en la siguiente sesión, conforme determina el artículo 110.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, extendiéndose el presente borrador que firma conmigo el Sr. Alcalde de lo que, como Secretario General, doy fe.



ACTA NÚMERO ONCE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

En la Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Lorca, a 11 de agosto de 2016 siendo las 9,35 horas, en el Salón Capitular de estas Casas Consistoriales y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Francisco Jódar Alonso, se reunieron los siguientes señores Concejales: D. Francisco Felix Montiel Sanchez, D. Fulgencio Gil Jódar, D.ª María Belén Pérez Martínez, D. Juan Francisco Martínez Carrasco, D. Agustín Llamas Gómez, D.ª María Saturnina Martínez Pérez, D.ª María Antonia García Jiménez, D. Isidro Abellán Chicano, D.ª María Angeles Mazuecos Moreno, D. Joaquín David Romera Franco, D. Antonio Navarro Pérez, D.ª Andrea Periago López, D. José García Murcia, D.ª Adoración Peñas Marín y D. Antonio Meca García. Asistiendo asimismo el Sr. Secretario General del Pleno que da fe, D. Francisco López Olivares, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria y con arreglo al Orden del Día previamente distribuido para esta sesión.

Por la Presidencia se declaró abierta la sesión.

I.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA SESIÓN CONVOCADA.

Por el Sr. Alcalde se hacen referencia a las razones que motivan la celebración de este Pleno Extraordinario y su Urgencia, teniendo en cuenta los plazos para contentar los recursos interpuestos.

A continuación el sr. Alcalde somete a votación la declaración de urgencia del Pleno convocado, siendo aprobada por unanimidad de todos los presentes.

II.- DESESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS POTESTATIVOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS POR D. JOSÉ SOLER MILLÁN Y D. JOSÉ RAMÓN FERNÁNDEZ TERRER CONTRA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DE CINCO CUOTAS DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SAN MATEO UBICADAS EN AV. JUAN CARLOS I.

Conocido dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, emitido el día 10 de agosto que dice lo siguiente:

"Se da cuenta del expediente de referencia, en la que consta una moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo que dice lo siguiente:

"Visto el estado actual en la tramitación del expediente seguido al número 03/15 seguido ante el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca y visto el informe de carácter técnico-jurídico emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, **Y:**

RESULTANDO.- Que en fecha 8 de Enero de 2015 tuvo entrada en el Área de Urbanismo escrito presentado por la Comisión de Copropietarios del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo, demolido a consecuencia de los graves daños provocados por los seísmos acaecidos el 11 de mayo de 2011 (RI 79/2011), en el que solicitan el inicio del procedimiento de expropiación de 7 cuotas de propiedad, encontrándose con la dificultad de aunar las voluntades, al haber mostrado su oposición siete de ellos.

RESULTANDO.- En fecha 14 de enero de 2015: por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite un Informe de Reparos en relación a la documentación aportada en la solicitud de inicio de expropiación. En fecha 30 de enero de 2015 la Comisión de Copropietarios aporta nueva documentación subsanando los reparos observados en el informe de 14 de enero de 2015. A la vista de la documentación presentada el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3 de Febrero de 2015 elabora un nuevo Informe en el que se recogen las deficiencias que se han de subsanar para continuar la tramitación del expediente.

En esta misma fecha se dirige un oficio a la Oficina de Recuperación tras el Terremoto por el que se solicita información relativa a la existencia o no de expedientes de solicitud de ayudas por parte de las viviendas integrantes para la reconstrucción del citado inmueble.

En fecha 20 de febrero de 2015 en contestación al Informe de 03 de febrero de 2015, la Comisión de Copropietarios presenta parte de la documentación requerida al objeto de solventar las deficiencias señaladas.

RESULTANDO.- Que en fecha 18 de Febrero de 2016 se aporta escrito por D. Juana Martínez Pérez y D. Clemente Rodríguez Pérez, en calidad de Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios del Edificio Residencial San Mateo en el que ponen de manifiesto que en fecha 30 de Julio se otorgó la escritura de declaración de obra nueva por reconstrucción y división en régimen de propiedad horizontal del edificio, constando propietarios que no están contribuyendo a la reconstrucción, al no ratificar la citada escritura y no cumplir sus obligaciones de pago, habiéndose reducido el número de copropietarios a cinco desde que se inició el expediente.

RESULTANDO.- En fecha 29 de febrero de 2016 se inicia el trámite de audiencia por plazo de 10 días a los titulares de las cuotas de propiedad objeto de expropiación, habiéndose presentado alegaciones por algunos de ellos. Ante la imposibilidad de practicar dos de las notificaciones, en fecha 14 de Abril de 2016, se publica en el Boletín Oficial del Estado en cumplimiento del Art. 59.5 de la Ley 30/90, según la modificación operada por la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

RESULTANDO.- Que en fecha 30 de Mayo de 2016 se acordó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y aprobación inicial de la expropiación de cinco cuotas de propiedad en el Edificio de San Mateo en Av. Juan Carlos I, procediendo a desestimar las alegaciones formuladas por los interesados D. Jose Ramón Fernández Terrer y D. Jose Soler Millán.

CONSIDERANDO.- Que en el citado acuerdo se les significaba que contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad podría interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición, habiéndose formulado el mismo por los interesados que a continuación se citan con indicación de los argumentos que se enumeran de forma resumida:

1.- D. José , con D.N.I. formula recurso potestativo de reposición en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364, en el que ponen de manifiesto lo que a continuación se resume:

1.- Se declara como único motivo para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad la falta de pago al no quedar acreditado haber satisfecho pago alguno. No obstante, manifiesta haber realizado ingreso en cuenta de fecha 8 de Octubre de 2012 de la entidad Cajamar cuyo titular es la Comunidad de Propietarios por importe de 5.324€, aportando extracto bancario.

2.- Asimismo, manifiesta haber abonado la tasa correspondiente a la licencia de obra del Ayuntamiento efectuándose un pago de 399,51€ y 154,41€, aportando la autoliquidación.

4.- En fecha 10 de marzo de 2016 firmo la escritura de declaración de obra nueva, siendo por lo tanto propietarios de un piso en el nuevo edificio construido y no de una cuota de participación de un solar, que es lo que se valora para la expropiación.

5.- El solar se ha utilizado con la finalidad de reconstrucción del edificio, que está terminado habiendo solicitado y pagado la licencia de obras como autopromotor y realizado pagos a cuenta de la obra por lo que no existe acusación de interés social para la expropiación forzosa.

6.- Solo hay causa para la expropiación en caso de incumplimiento de pago cuando este incumplimiento sea total.

7.- Contraria a derecho la expropiación que tenga como beneficiario a otra persona o entidad.

8.- Nulidad de conformidad con el art. 62.f o anulabilidad del art. 63.1 de la Ley 30/92.

9.- Solicita la suspensión de la ejecución del acto impugnado por poder causar perjuicios de imposible y por estar fundado en algunas de las causas de nulidad del Art. 62.1.

2.- D. Jose Ramón , con D.N.I. interpone recurso potestativo de reposición en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726, por la argumentación que a continuación se resume:

1.- La resolución municipal vulnera el espíritu y el procedimiento de la Ley 7/2012, de 20 de julio.

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.
- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.
- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

2.- Irregularidades municipales en la tramitación de los expedientes.

- a) En relación a la licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo, en la solicitud de la misma no se pidió la acreditación de la intervención de los solicitantes, ni la ratificación de dicho escrito, ni la acreditación de las cuotas de cada uno de ellos... teniendo una consecuencia importante como es la desaparición del primer motivo de incumplimiento del deber de edificar (Art. 2.1 Ley 7/2012)
- b) Ante la solicitud de declaración de incumplimiento del deber de edificar por parte de los copropietarios en fecha 8 de Enero de 2015 no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva para la que existía un plazo de dos meses.
- c) Transcurrido un año desde los requerimientos municipales efectuados por el Ayuntamiento a la comisión de propietarios en cumplimiento del Art. 71.7 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.
- d) El Ayuntamiento deja transcurrir más de tres meses sin resolver el expediente, lo que provoca la caducidad.
- e) El Ayuntamiento un año después continua el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo.
- f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.- Falsedad de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Su nulidad.

Asimismo, presenta los escritos de alegaciones que a continuación se citan con indicación de los argumentos que a continuación se exponen de forma resumida:

Escrito de fecha 19 de Julio de 2016 con RE 2016018949 y escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 con idéntico contenido.

1.-Aplicación inadecuada por parte del Ayuntamiento del procedimiento de expropiación, por no estar amparado en las causas previstas en la Ley 7/2012.

- El edificio está ejecutado y dicho procedimiento de expropiación solo se puede aplicar en la fase inicial del proceso constructivo cuando se trate de un solar.

-Se ha ejecutado un exceso de obra que nada tiene que ver con el interés público y social en que siempre tiene que estar fundada una expropiación.

-No hay incumplimiento total del pago, ya que se efectuó un ingreso de 21.000 euros para atender los gastos iniciales.

2.- Que la valoración efectuada es nula porque se ha valorado una cuota de participación de un solar con arreglo a la anterior construcción cuando en realidad existe un edificio con mayor superficie total construida.

3.- Que la superficie total construida del edificio antes de la demolición ascendía a 16.170,86 m² y del edificio actual es de 23.803,30 m² por lo que hay 7.632,44 m² de diferencia, que se deben tener en cuenta en la valoración realizada.

4.-Los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras. La valoración es nula y carece de validez porque se debe valorar la construcción nueva realizada.

5.-Que el Ayuntamiento que debe actuar como garante, nos instar a firmar una escritura de obra nueva que no responde a una escritura de obra nueva por reconstrucción.

Escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.066.

1.- Se impugnan todos los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento al carecer de imparcialidad, objetividad y credibilidad, señalando que puede existir conflicto de intereses, amistad o interés, etc...

2.- Todas las constructoras pasaron un presupuesto de ejecución de la obra en base al proyecto que se les dio que incorporaban los incrementos de superficie y se ocultaron deliberadamente empresas que ofertaron por debajo de la que resulto adjudicataria.

3.- Teniendo en cuenta el incremento de obra ejecutada, le correspondería un porcentaje 1,29%, en lugar del 1,06% del anterior edificio que se debe tener en cuenta en la valoración.

4.- Discrepancias en la valoración realizada por los siguientes motivos:

-Contradicciones en la realidad física, que es una finca urbana de 195 m² y no una cuota del solar. No existe una correcta descripción del bien a expropiar.

-Debe valorarse el 1,29% del suelo sobre el que se ha construido la ampliación, áticos y plazas de garaje. Además hay que valorar la construcción con independencia del suelo conforme a la ley de valoraciones de 1998.

-Ha de abrirse un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiarles.

-Se adjunta una informe de tasación de Ibertasa a solicitud de la entidad financiera Bankinter del año 2010 resultando la valoración de la vivienda de 174,45m2 en 348.102,76€.

-Se adjunta informe de valoración del arquitecto David Montiel García sin firmar de fecha julio de 2016 resultando la valoración de la vivienda de 195,00m2 en 385.895,25 €.

CONSIDERANDO.- Que habiéndosele dado traslado a la Comunidad del Edificio San Mateo de los recursos y los escritos de alegaciones presentados, se presentan escritos por parte de Doña Juana Martínez Pérez, en calidad de Presidenta de la citada Comunidad, en el que pone de manifiesto:

En relación al recurso presentado por D. José Soler Millán, en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364 se señala:

1.-El recurrente no ha efectuado pago alguno a la reconstrucción porque el ingreso que efectuó de 5.324€ en la cuenta de la Comunidad de propietarios fue bloqueado por la entidad bancaria a requerimiento del propio señor Soler, permaneciendo a día de hoy dicho bloqueo.

2.-En relación al abono de la tasa correspondiente a la licencia de 154,41€ y 399,51€, manifiesta que constituye una autentica burla, y que no hay cantidad alguna ingresada por el Sr. Soler con destino a la reconstrucción de la vivienda 7º G y plaza de garaje que previamente titularizaba.

3.-Respecto de su invocación de la Ley de Expropiación forzosa y a los requisitos de la misma, se señala que tras el compelimiento de la escritura el Sr. Soler fue emplazado para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que fueran atendidas en dicho plazo tal y como queda acreditado en el expediente.

4.-Respecto a lo señalado sobre el beneficiario de la expropiación, se indica que la Comunidad de Propietarios ha satisfecho mediante ingreso en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el importe de la Valoración municipal y el resto de copropietarios del edificio han estado haciendo efectivo según sus respectivas cuotas, el importe de la reconstrucción de las propiedades incursas en expropiación.

- Las alegaciones del Sr. Soler no desvirtúan el acto administrativo que fue adoptado en el marco de la más rigurosa legalidad.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación al recurso presentado por D. José Ramón Fernández Terrer, en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726 y al escrito de 19 de julio de 2016 con RE 2016018949, se señala:

1.- Los ingresos efectuados por el Sr Terrer son previos al inicio de la obras y abarcan gastos relativos a actuaciones previas. Además dichos importes fueron consignados en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca por la Comunidad de Propietarios en la misma fecha que se consigno el importe de la valoración notificada por esa Administración.

2.-En cuanto a la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de Julio de 2011, tal y como conoce el recurrente y pretende cuestionar 5 años después no se alcanzo pacto alguno en contra de la extinción del régimen de propiedad horizontal. Las hermanas Martínez Pérez asistieron personalmente a dicha Junta y no fueron representadas por nadie.

3.-En lo referido a la licencia de obras, consta solicitada en nombre de toda la comunidad de copropietarios, sin que a ninguno de ellos se le atribuya directamente ninguna manifestación. Asimismo el Proyecto en ejecución, fue seleccionado mediante un concurso de ideas cuyo plazo finalizo en noviembre de 2011, y del cual el recurrente era concedor y no manifestó reparo alguno sobre el mismo. La licencia de obras es una actividad reglada concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca para la reconstrucción del edificio sin perjuicio de terceros.

4.-En cuanto a la tramitación del expediente, se han aportado cuantos documentos o justificantes se han solicitado como consecuencia del expediente de expropiación necesario iniciar como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea y tras el cumplimiento de los trámites legales con las máximas garantías y sin irregularidad alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y la aprobación inicial del proyecto de expropiación.

5.-En cuanto a la interpretación de la Ley 7/2012 que cita es errónea y sesgada, silenciando la modificación introducida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Vivienda de la Ley 6/2012, que es fundamental en el presente expediente. Asimismo, es incierto que el edificio esta ya terminado de reconstruir, es evidente y notorio lo contrario, dado que aun se encuentra cerrado su perímetro por vallas o rejas metálicas.

6.-En relación a lo señalado sobre la escritura de Obra Nueva por reconstrucción y división en Régimen de Propiedad Horizontal fue firmada y/o ratificada por todos los copropietarios a excepción de los incursos en el expediente de expropiación que previamente tuvieron ocasión de examinarla y recibieron el texto integro de la misma.

7.-En cuanto al intento de presionar a la Administración aludiendo a imaginarias que constituyan infracción penal en la tramitación del

expediente, se señala que el Juez de Instrucción N°4 ha expresado la ausencia de connotaciones delictivas en la denuncia formulada por el recurrente por las actuaciones llevadas a cabo por los miembros de la comisión de propietarios.

8.-En cuanto a la suspensión del acto administrativo que impugna no cabe su admisión, puesto que no esta justificado, ni se dan las circunstancias exigidas por el artículo 111 que invoca y menos aun cuando es evidente que con ello se causarían muy graves perjuicios para el resto de la Comunidad de Propietarios.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación a los escritos de Don José Ramón Fernández Terrer de fecha 21 de julio de 2016 con registro de entrada 19.066 y 19.065, se manifiesta:

1.-El escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 es de idéntico contenido que el escrito presentado de fecha 19 de Julio de 2016 que fue contestado en el escrito presentado en fecha 29 de julio de 2016.

2.-En relación a lo manifestado sobre que los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras, por lo que la valoración debe realizarse sobre una construcción, y por tanto es nula, es absolutamente falso, porque es obvio que lo único que puede ser objeto del expediente de valoración es la cuota del suelo correspondiente al alegante, que es lo único que tenía tras el derribo del edificio por los seísmos del día 11 de mayo de 2011. A no cumplir la función social de la propiedad, el resto de copropietarios acordaron instar la expropiación de dicha cuota.

Las obras de reconstrucción no están terminadas en absoluto, faltan partidas e instalaciones, así como luz, agua, etc,.. y como consecuencia los técnicos no han emitido el certificado final de obra.

Ante el incumplimiento del Sr. Fernández y la obligación y necesidad de reconstruir el edificio, el importe de la obra correspondiente a su cuota de solar, se ha hecho y se esta haciendo efectivo por el resto de comuneros solicitantes de la expropiación, pretendiendo que el precio de la expropiación incluya el precio de mercado de la totalidad de la futura vivienda terminada, lo que volvería el expediente expropiatorio en un magnifico negocio para el: no pagar la obra y si percibir el justiprecio de la futura vivienda.

3.-En cuanto a la opinión del alegante sobre que los informes del Servicio de Planeamiento carecen de imparcialidad, objetividad y credibilidad se señala:

Que la compareciente no tiene, ni necesita representante alguno, de hecho en su calidad de Presidenta de la Comunidad de propietarios del edificio, representa al resto de comuneros.

En cuanto a las insidias y calumnias que el alegante vierte directamente sobre la compareciente y su familia, ya se actuara como proceda en el marco adecuado para ello.



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Que el expediente es promovido por la Comunidad de propietarios en base a lo acordado por unanimidad en una junta a la que asistió más del 80% de la propiedad y que la compareciente representa entorno a un 13%.

La compareciente no tiene en juego intereses privados, ni la Administración participa ni ha de participar en ningún momento a su favor. En el expediente se ha actuado exactamente por la Administración de igual forma con respecto a otras comunidades.

4.- Sobre lo referido nuevamente a la selección de empresa constructora, es el único de los setenta propietarios que sostiene tal postura, así como en el auto de sobreseimiento dictado por el Juzgado nº4 en la mencionada denuncia presentada por el Sr. Fernández se exprese al respecto que carece de tipicidad penal mas cuando en la oferta publica se establecen otros criterios para la selección distintos del meramente económico como la solvencia técnica, equipo humano..

5.-En lo referido a que la obra en ejecución durante la tramitación del expediente y que pagan el resto de copropietarios debe ser valorada e incluida en el justiprecio aportando un informe sin firmar del arquitecto David Montiel García, se señala que la obra no esta terminada, paralizarla durante la larga tramitación del expediente expropiatorio causaría un grave perjuicio para el resto de copropietarios, y que lo que se ha solicitado en el expediente de expropiación es una cuota del solar resultante tras el derribo del edificio por los daños ocasionados en el mismo por los terremotos del 2011, única propiedad de la que será privado por la expropiación respecto de la que se le hará entrega de su equivalente dinerario.

6.- En cuanto a lo referido a la tramitación en un único expediente, de las 5 cuotas a expropiar, que el alegante considera un vicio determinante de nulidad, es precisamente el tratamiento que corresponde en una expropiación de tales características y tasación conjunta como se desprende de la misma legislación que el invoca.

No existe causa de nulidad, ni expresa el alegante en que se pueda sustentar su manifestación en tal sentido, no dándose ninguno de los supuestos tasados en el artículo 62 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- que en relación a los recursos de reposición interpuestos se ha emitido informe técnico-jurídico de fecha 9 de Agosto de 2016 que se transcribe a continuación:

A la vista de lo expuesto y en el ámbito competencial de los técnicos que suscriben, de conformidad con los datos obrantes en el expediente y la legislación de vigente aplicación, se efectúa la siguiente propuesta de resolución de los recursos formulados:

1.- En relación al recurso presentado por **D. Jose Soler Millan:**

Primero.- Con respecto al pago realizado por el recurrente de fecha 8 de Octubre de 2012 de 5.324€, aportando ingreso de la entidad Cajamar, la Comunidad de Propietarios pone de manifiesto que el mismo fue bloqueado por la entidad bancaria, a requerimiento del propio Soler, aportando comunicación remitida de la propia entidad al Comunidad de Propietarios de fecha posterior, 28 de Noviembre de 2013, no quedando acreditado por el Sr. Soler el desbloqueo de la misma con fecha posterior, a pesar de haberlo puesto de manifiesto la Comunidad de Propietarios en anteriores alegaciones, todo ello sin perjuicio de la cantidad simbólica que representa el pago efectuado y bloqueado en relación a lo que la reconstrucción de una vivienda puede suponer.

El pago de la tasa de la licencia de obras por su parte, así como la ratificación de la escritura de declaración de obra nueva, representa la voluntad de reconstruir del recurrente que por motivos desconocidos se frustra a la hora de efectuar el pago, lo que supone un incumplimiento en los términos regulados en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 que faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, previo compelimiento efectuado por el resto de copropietarios tal y queda constatado en el expediente administrativo.

Segundo.- en relación a la figura del beneficiario de la expropiación, de conformidad con el Art. 2 de la LEF y Art. 3 del REF se conceptúa como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, legislación que en cualquier caso resulta de aplicación.

Tercero.- Finalmente y con respecto a la suspensión solicitada al amparo del Art. 111 de la Ley 30/92 cabe precisar que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución del recurso interpuesto por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del principio del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada que se realizará más adelante de forma conjunta con respecto a los dos recurrentes.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

2.- En relación al recurso presentado por **D. José Ramón Fernández Terrer**, se procede a analizar los argumentos expuestos en el mismo, así como el resto de argumentos recogidos en el resto de escritos presentados en la medida que tengan relación directa con el recurso o con la suspensión solicitada:

Primero: En relación al punto primero de la argumentación recogida en el recurso se indica:

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.

Se establece en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 se establece que *"Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago. El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad"*. De la propia redacción del Art. se deriva que las obligaciones de pago están directamente relacionadas con las obras de reconstrucción, así consta escrito del Servicio de Actividades y Obras de fecha 5 de Agosto de 2016 en el que se indica que no se ha realizado solicitud de Declaración Responsable de Primera ocupación del Edificio San Mateo, no constando Certificado Final de Obra y estando pendiente la conclusión de las obras de urbanización.

- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social que motivan la expropiación. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.

En el Preámbulo de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca se establece que la medida consistente en un régimen de ayudas para la reconstrucción de las viviendas, *"por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar acuerdo unánime y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren"*. El objetivo de la ley radica en remover los obstáculos ante la imposibilidad de aunar las voluntades de los propietarios de los edificios demolidos persiguiendo el interés general de lograr la reconstrucción. Estas dificultades pueden tener orígenes y motivaciones distintos, pudiendo afectar al modelo de edificio elegido, como ocurre en este caso, que aun pudiendo resultar legítimas, al tratarse de cuestiones privadas que surgen en un ámbito de actuación estrictamente privado, ante la posibilidad de elegir entre distintas opciones, su legitimidad para discrepar o impugnar los acuerdos adoptados en su seno, solo cabe realizarla ante la jurisdicción civil. La posición de la Administración, en estos casos, solo debe ir dirigida a constatar si se da el presupuesto de hecho que legitime el inicio de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, realizando un análisis riguroso de los requisitos establecidos por la legislación, Ley 7/2012, que habilitan al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa, previa declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo son la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social e al propiedad, venta forzosa y sustitución forzosa. El recurrente alude al procedimiento recogido en la Ley 7/2012 para la sustitución forzosa, procedimiento que en ningún caso ha sido aplicado por la reconstrucción del Edificio Residencial San Mateo.

Segundo: En relación al punto segundo del recurso:

- a).- Expediente municipal de concesión de licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo.

De conformidad con el Art. 216.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se establece que *"las licencias se otorgaran dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes"*, por lo que la Administración no entra en verificar situaciones jurídico-privadas que en cualquier caso correspondería a los tribunales civiles.

A este respecto, a consecuencia de los terremotos producidos en Lorca y ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los copropietarios se emitió informe jurídico por el Jefe de Sección de Actividades y Obras en el que se indicaba: *"Con carácter general, existen argumentos suficientes para conceder las licencias de obras para la reconstrucción de los edificios demolidos en Lorca como consecuencia de los movimientos sísmicos de mayo de 2011, al considerar operativa la cláusula "dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", porque este Ayuntamiento debe valorar para la concesión de la licencia normas jurídico-públicas de índole urbanístico y administrativo, prescindiendo de las implicaciones derivadas de relaciones jurídico-privadas; y porque existen constatadas razones de interés general que hacen aconsejable e incluso necesario el acto de otorgamiento de licencias, como ya se ha argumentado"*. En el mismo se recogen pronunciamientos judiciales como el que a continuación se transcribe, Sentencia del Tribunal de Justicia de Madrid, número 1242/1999, de 1 de diciembre (RJCA/1999/4872): *"Que las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, lo que da origen al principio de neutralidad de la Administración y no resulta lógico que las Corporaciones Locales asuman un control de la legalidad de las licencias de obras, que no sea el propiamente urbanístico, lo que les otorga a éstas un carácter rigurosamente reglado. Ello no constituye sino un supuesto del ejercicio arbitrario de una potestad administrativa inexistente, proscrito por el artículo 9.3 de la Constitución, al perseguir la demandada un fin no amparado en el Ordenamiento Jurídico, y así se ha entendido en diversas sentencias del Tribunal Supremo cuando se pone de manifiesto "los Ayuntamientos no son competentes para enjuiciar y dirimir*

problemas de propiedad" y ello resulta lógico porque tal cuestión compete a los Tribunales Civiles".

Por tanto, basta con una solicitud de licencia (que no requiere que tenga que relacionarse todos los copropietarios, o que deba ir suscrita por ellos) para poder concederla si cumple urbanísticamente (STS 27 de noviembre de 1997 entre otras). De modo que, sin entrar en a valorar el expediente de licencia que no se encuentra dentro del ámbito competencial de quien suscribe, habiendo transcurrido más de 3 años desde que se otorgó la licencia, y atendido a la línea jurisprudencial citada la participación del recurrente u otros en la solicitud de licencia o no, no afecta al contenido urbanístico de la misma, que seguiría siendo el mismo, y que en su caso, debiera ser objeto de impugnación ante los tribunales civiles o penales, en su caso. A tal efecto, consta Auto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 4 de Lorca por el que se decreta el sobreseimiento provisional en el procedimiento incoada a causa de la denuncia formulada por D. Jose Ramón Terrer, en el que se pone de manifiesto *"En cuanto a la falsedad en la solicitud (de licencia), no puede advertirse el carácter delictivo de la conducta denunciada, toda vez que la solicitud, documento 1, consta realizada en nombre de la Comunidad de Propietarios, y no se menciona expresamente al denunciante ni se le atribuye directamente ninguna manifestación."*

b).- Por la Corporación Municipal no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva.

Tal y como consta en el segundo párrafo de del apartado primero del Art 2 de la Ley 7/2012, se trata de una obligación que corresponde a los copropietarios y en su ausencia legítima al Ayuntamiento a la utilización del procedimiento de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad previa declaración, siendo éste precisamente el objeto del presente recurso.

c).- Trascurrido un año desde los requerimientos municipales para la subsanación en cumplimiento del Art. 71.1 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.

De conformidad con el Art. 90 y 91 de la Ley 30/92 el desistimiento opera a solicitud de los interesados, que en ningún momento de la tramitación del expediente han desistido de su solicitud.

d) Al haber transcurrido más de tres meses sin resolver ha operado la caducidad.

La caducidad es una de las causas de terminación de los procedimientos de forma anormal regulada en el Art. 92 de la Ley 30/92. Se trata de un hecho jurídico-administrativo, no un acto, que no tiene en cuenta la voluntad, sino el transcurso del plazo señalado por la Ley, como medio de evitar la pendencia indefinida de los procedimientos paralizados por la desidia de los interesados o de la Administración. Para ello resulta necesaria la

advertencia de la Administración al interesado de que transcurridos tres meses se producirá la caducidad, consumido el plazo sin que el interesado realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones y lo notificará al interesado.

En este sentido la jurisprudencia se ha manifestado de forma reiterada respecto de la necesidad de tramitar un procedimiento administrado con audiencia al interesado para la declaración de caducidad. En tanto no se haya producido la declaración de caducidad, ésta conserva su eficacia e incluso el derecho a solicitar una prórroga del plazo concedido. Así se pone de manifiesto en Sentencias como STS 12-12-00 *"La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. (...) Debe ser interpretada con carácter restrictivo (...)*. De modo que los criterios de flexibilidad, moderación y restricción son continuamente invocados por la Jurisprudencia en el campo de la caducidad, siempre sin obviar el carácter necesario de esta figura y su sentido y finalidad desde el punto de vista del interés público.

Siguiendo esta línea jurisprudencial (STS 22-01-88, STSJ País Vasco de 10 Enero de 2013) *"La voluntad del legislador es que la Administración declare la caducidad previa valoración de todas las circunstancias concurrentes, lo cual, solo garantiza la instrucción de un procedimiento en el que se haya oído lo que el interesado pueda alegar en su descargo. De otro modo, además de producirse objetivamente al margen del procedimiento legalmente establecido, se corre el riesgo de que la declaración de caducidad no se dicte "rectius". Contingencia que en nuestro caso se produce desde el momento en que el Alcalde de Errigoiti declaro caducada la licencia sin una ponderada valoración de los hechos, sin justificar y acreditar la plena concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad"*

Por lo expuesto, no puede apreciarse que en el presente expediente haya operado la caducidad.

e) El Ayuntamiento un año después continúa el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo"; se inicio con la Comisión de Propietario del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo.

Por causas del terremoto acaecido en Lorca en 2011 ha sido necesario acometer por este Ayuntamiento numerosas expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los propietarios de edificaciones demolidas a causas de los sismos, siendo el beneficiario de la expropiación en estos casos el conjunto de propietarios o la Comunidad de Propietarios de los edificios derruidos en función del régimen en el que se encontraran, copropiedad o división horizontal, no afectando ello a la figura del beneficiario de la expropiación.

f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con el Art. 3 del REF se conceptúa la figura de beneficiario como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación

del expediente expropiatorio en su favor. A tal efecto, la ausencia de inscripción en el Registro de la Propiedad no determina irregularidad alguna al tener carácter voluntario.

Tercero.- En relación al punto tercero del recurso cabe concluir que toda la argumentación contenida en el mismo va referida a las relaciones entre el recurrente y el resto de Copropietarios/Comunidad de Propietarios, tratándose de actuaciones que se desarrollan en el seno de su esfera privada y sobre las que este Ayuntamiento no debe pronunciarse correspondiendo, en cualquier caso, la competencia a los Tribunales Civiles.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

En relación a la suspensión de la ejecución de ambos recursos: Finalmente solicitan los recurrentes, dadas las graves consecuencias que produciría la ejecución del acto recurrido, al posibilitar la expropiación de la vivienda, la suspensión del acto objeto de este recurso al amparo del Art. 111.3 de la Ley 30/92.

Art. 111 de la Ley 30/92:

1. "La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano a quien compete resolver el recurso, previa ponderación, suficientemente razonada, entre el perjuicio que causaría al interés público o a terceros la suspensión y el perjuicio que se causa al recurrente como consecuencia de la eficacia inmediata del acto recurrido, podrá suspender, de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.*
- b) Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 62.1 de esta Ley.*

3. La ejecución del acto impugnado se entenderá suspendida si transcurridos treinta días desde que la solicitud de suspensión haya tenido entrada en el registro del órgano competente para decidir sobre la misma, éste no ha dictado resolución expresa al respecto. En estos casos no será de aplicación lo establecido en el artículo 42.4, segundo párrafo, de esta Ley".

Cabe precisar al respecto, que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución de los recursos interpuestos por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada.

Se parte del principio general de autotutela atribuido a la Administración Pública que engarza con el principio de eficacia recogido en el Art. 103 CE y la ejecutividad de los actos de la Administración, pero el derecho de tutela judicial efectiva reclama la posibilidad de acordar medidas adecuadas para asegurar la eficacia real del pronunciamiento futuro que recaiga en el proceso evitando un daño irreparable, tales como suspender la ejecución del acto administrativo.

Por tanto, en la medida que la suspensión rompe con el principio general de eficacia y ejecutividad de los actos administrativos, se trata de una medida excepcional, que se configura como un derecho de un particular a su obtención, no una obligación de la Administración, por lo que resulta lógico que para obtenerla se cumplan los requisitos que el régimen jurídico establezca que deberán ser puestos de manifiesto y acreditados por el particular interesado: Es al interesado a quien corresponde la carga de probar la concurrencia de los daños y perjuicios, la existencia y entidad de los perjuicios que se producirían. (ATS7-03-1996, ATS 27-06-1995)

Para que prospere la medida excepcional de la suspensión será necesario que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, es decir, la creación de situaciones jurídicas irreversibles que pueden hacer ineficaz la futura resolución del acto, imposibilitando el cumplimiento del mismo. La finalidad legítima del recurso es, no solo, pero si prioritariamente, la efectividad de la resolución que finalmente haya de ser dictada, de suerte que el instituto de las medidas cautelares tiene su razón de ser, prioritaria, aunque no única, ante la posibilidad de que el transcurso del tiempo en que ha de desenvolverse el proceso lo ponga en riesgo por poder surgir en ese espacio de tiempo situaciones irreversibles o de difícil o costosa irreversibilidad. (STS 14-06-2006, STS 13-05-2005). Asimismo, la jurisprudencia viene entendiendo que no son calificables de supuestos de reparación imposible o difícil aquellos en lo que los daños susceptibles de producirse son de carácter económico fácilmente cuantificables.
2. Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el Art. 62.1 de la Ley 30/92. No basta con la mera alegación sino que se deberá verificar en trámite previo la seriedad del motivo y, por tanto, hasta que punto está fundada la pretensión deducida. Es necesario que el vicio determinante de nulidad surja patente y notoriamente sin necesidad de que deba realizarse nada más que la comprobación del hecho para constatar su existencia, es decir, que de una manera terminante, clara y ostensible se aprecie la concurrencia de una de las causas de nulidad de pleno derecho. (STS 21-10-2004)



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Con respecto a las causas de nulidad invocadas por **D. Jose Ramón Fernández Terrer**:

De lo expuesto, se deriva por un lado la falta de acreditación por parte del recurrente de las circunstancias por las que a su entender procedería la suspensión del acto recurrido, bastándole con la mera enunciación del Art. 111.3.

Por otro lado, y con la intención de resultar exhaustivo, siempre en aras de evitar la indefensión del interesado y del deber en todo caso de motivación que impera en la actuación administrativa, se procede a analizar los diversos escritos presentados por el recurrente en los que, sin ligar a la suspensión solicitada, denuncia supuestos de nulidad:

En relación al punto primero y segundo del recurso interpuesto, de los que el recurrente parece inferir que más que causa de nulidad, se trataría de anulabilidad o irregularidades como el mismo califica, han sido debidamente justificadas en la exposición anterior por lo que no constituyen base para formular nulidad alguna.

En cuanto a la valoración, de la que dice predicar su nulidad cabe manifestar que los argumentos expuestos referidos a la hoja de aprecio y la valoración realizada lo son sobre un trámite de aprobación inicial, que no ha alcanzado firmeza alguna y que será objeto de resolución posterior con la aprobación definitiva del expediente expropiatorio, por lo que su contenido no afecta a los requisitos establecidos para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad, por lo que no existe base para apreciar nulidad de pleno derecho alguna.

En relación a la impugnación realizada sobre cualquier informe emitido desde el Servicio de Planeamiento en su escrito de fecha 21 de Julio, RE 19.066 y a pesar de la imprecisión que genera al no determinar si constituye causa de recusación, anulabilidad, nulidad o cualquier otra, cabe hacer constar que por este Ayuntamiento se ha tramitado cuestión incidental de recusación contra los técnicos informantes del presente expediente que ha concluido mediante Decreto de Alcaldía de fecha 29 de Julio de 2016 determinando la no concurrencia de ninguna de las causas de abstención/recusación previstas en los Art. 28 y 29 de la Ley 30/92.

En relación a la nulidad invocada ante la ausencia de apertura de un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiados cabe constatar que el procedimiento utilizado en la presente expropiación es el de tasación conjunta, tal y como se ha hecho constar en el acuerdo de pleno de fecha 30 de mayo de 2016, notificado al recurrente, en el que como prescribe el Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración expropiante formara el expediente de expropiación con el contenido precisado en el mismo, tratándose de una aprobación inicial y por tanto, de un acto de trámite, por lo que no existe base para predicar respecto del mismo nulidad alguna.

En relación a la causa de nulidad invocada por **D. Jose Soler Millan** a pesar de su confusa redacción, en la que no precisa si se trata de nulidad o anulabilidad, al referir tanto el Art. 62.f como el Art. 63.1, solicitando, en cualquier caso la anulación del acuerdo de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad se considera que no concurre base alguna que determine vicio de nulidad de pleno derecho, por aplicación del Art. 62.f, ni tampoco anulabilidad, puesto que como se ha argumentado anteriormente el incumplimiento de pago legitima al Ayuntamiento para utilizar el procedimiento de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Finalmente y en relación a "los perjuicios de imposible o difícil reparación" tampoco cabe apreciar su existencia en ninguno de los dos recursos puesto que el bien sobre el que recaería el perjuicio, la vivienda, desapareció a causa del terremoto, siendo el bien objeto de expropiación una cuota de propiedad sobre el solar, cuantificable económicamente en cualquier caso.

Es por ello que se considera que no procede la suspensión solicitada al no concurrir los requisitos establecidos en el Art. 111.2 de la Ley 30/92 en ninguno de los dos recursos presentados, todo ello sin perjuicio de la propuesta de resolución de los recursos formulados en tiempo y forma, que viene a desvirtuar la suspensión solicitada en los términos expuestos en el Art. 111.3 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- Que el recurso potestativo de reposición se encuentra regulado en el Art. 116 y 117 de la Ley 30/92 en los que se establece que actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

CONSIDERANDO.- Conforme a lo dispuesto en el Art. 3.4 del Reglamento de Expropiación Forzosa cuando expropie la Provincia o el Municipio corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan el carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

La Teniente de Alcalde que suscribe, de conformidad con los antecedentes expuestos y preceptos de general y pertinente aplicación, tiene a bien informar favorablemente y proponer al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. Jose Soler Millán y D. Jose Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

SEGUNDO: Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la

recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TERCERO.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos."

Y la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, por mayoría, con reserva de voto de D. José García Murcia, acordó informar favorablemente la moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo y proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los acuerdos contenidos en la misma."

Interviene el Sr. Alcalde para decir que este tema ha sido ya tratado en Junta de Portavoces y Comisiones Informativas. Considera que se trata de dar aplicación de la normativa sobre sustitución forzosa y función social de la propiedad, para posibilitar la reconstrucción de los edificios afectados por el terremoto, ello en solicitud de los mismos propietarios o copropietarios que llevan a cabo dicho proceso de reconstrucción. De tal manera que si no hay petición de intervenciones por los portavoces, entiende la propuesta pueda ser sometida a votación del Pleno Municipal.

A continuación el Sr. Alcalde somete a votación ordinaria a mano alzada la aprobación del dictamen.

Y el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adopto los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. José Soler Millán y D. José Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

2º.- Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3º.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Alcalde levantó la Sesión, siendo las 9,50 horas del día de la fecha, extendiéndose la presente Acta que será transcrita al Capitular correspondiente una vez aprobada en la siguiente sesión, conforme determina el artículo 110.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, extendiéndose el presente borrador que firma conmigo el Sr. Alcalde de lo que, como Secretario General, doy fe.



ACTA NÚMERO ONCE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

En la Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Lorca, a 11 de agosto de 2016 siendo las 9,35 horas, en el Salón Capitular de estas Casas Consistoriales y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Francisco Jódar Alonso, se reunieron los siguientes señores Concejales: D. Francisco Felix Montiel Sanchez, D. Fulgencio Gil Jódar, D.ª María Belén Pérez Martínez, D. Juan Francisco Martínez Carrasco, D. Agustín Llamas Gómez, D.ª María Saturnina Martínez Pérez, D.ª María Antonia García Jiménez, D. Isidro Abellán Chicano, D.ª María Angeles Mazuecos Moreno, D. Joaquín David Romera Franco, D. Antonio Navarro Pérez, D.ª Andrea Periago López, D. José García Murcia, D.ª Adoración Peñas Marín y D. Antonio Meca García. Asistiendo asimismo el Sr. Secretario General del Pleno que da fe, D. Francisco López Olivares, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria y con arreglo al Orden del Día previamente distribuido para esta sesión.

Por la Presidencia se declaró abierta la sesión.

I.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA SESIÓN CONVOCADA.

Por el Sr. Alcalde se hacen referencia a las razones que motivan la celebración de este Pleno Extraordinario y su Urgencia, teniendo en cuenta los plazos para contentar los recursos interpuestos.

A continuación el sr. Alcalde somete a votación la declaración de urgencia del Pleno convocado, siendo aprobada por unanimidad de todos los presentes.

II.- DESESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS POTESTATIVOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS POR D. JOSÉ SOLER MILLÁN Y D. JOSÉ RAMÓN FERNÁNDEZ TERRER CONTRA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DE CINCO CUOTAS DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SAN MATEO UBICADAS EN AV. JUAN CARLOS I.

Conocido dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, emitido el día 10 de agosto que dice lo siguiente:

"Se da cuenta del expediente de referencia, en la que consta una moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo que dice lo siguiente:

"Visto el estado actual en la tramitación del expediente seguido al número 03/15 seguido ante el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca y visto el informe de carácter técnico-jurídico emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, **Y:**

RESULTANDO.- Que en fecha 8 de Enero de 2015 tuvo entrada en el Área de Urbanismo escrito presentado por la Comisión de Copropietarios del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo, demolido a consecuencia de los graves daños provocados por los seísmos acaecidos el 11 de mayo de 2011 (RI 79/2011), en el que solicitan el inicio del procedimiento de expropiación de 7 cuotas de propiedad, encontrándose con la dificultad de aunar las voluntades, al haber mostrado su oposición siete de ellos.

RESULTANDO.- En fecha 14 de enero de 2015: por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite un Informe de Reparos en relación a la documentación aportada en la solicitud de inicio de expropiación. En fecha 30 de enero de 2015 la Comisión de Copropietarios aporta nueva documentación subsanando los reparos observados en el informe de 14 de enero de 2015. A la vista de la documentación presentada el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3 de Febrero de 2015 elabora un nuevo Informe en el que se recogen las deficiencias que se han de subsanar para continuar la tramitación del expediente.

En esta misma fecha se dirige un oficio a la Oficina de Recuperación tras el Terremoto por el que se solicita información relativa a la existencia o no de expedientes de solicitud de ayudas por parte de las viviendas integrantes para la reconstrucción del citado inmueble.

En fecha 20 de febrero de 2015 en contestación al Informe de 03 de febrero de 2015, la Comisión de Copropietarios presenta parte de la documentación requerida al objeto de solventar las deficiencias señaladas.

RESULTANDO.- Que en fecha 18 de Febrero de 2016 se aporta escrito por D. Juana Martínez Pérez y D. Clemente Rodríguez Pérez, en calidad de Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios del Edificio Residencial San Mateo en el que ponen de manifiesto que en fecha 30 de Julio se otorgó la escritura de declaración de obra nueva por reconstrucción y división en régimen de propiedad horizontal del edificio, constando propietarios que no están contribuyendo a la reconstrucción, al no ratificar la citada escritura y no cumplir sus obligaciones de pago, habiéndose reducido el número de copropietarios a cinco desde que se inició el expediente.

RESULTANDO.- En fecha 29 de febrero de 2016 se inicia el trámite de audiencia por plazo de 10 días a los titulares de las cuotas de propiedad objeto de expropiación, habiéndose presentado alegaciones por algunos de ellos. Ante la imposibilidad de practicar dos de las notificaciones, en fecha 14 de Abril de 2016, se publica en el Boletín Oficial del Estado en cumplimiento del Art. 59.5 de la Ley 30/90, según la modificación operada por la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

RESULTANDO.- Que en fecha 30 de Mayo de 2016 se acordó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y aprobación inicial de la expropiación de cinco cuotas de propiedad en el Edificio de San Mateo en Av. Juan Carlos I, procediendo a desestimar las alegaciones formuladas por los interesados D. Jose Ramón Fernández Terrer y D. Jose Soler Millán.

CONSIDERANDO.- Que en el citado acuerdo se les significaba que contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad podría interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición, habiéndose formulado el mismo por los interesados que a continuación se citan con indicación de los argumentos que se enumeran de forma resumida:

1.- D. José , con D.N.I. formula recurso potestativo de reposición en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364, en el que ponen de manifiesto lo que a continuación se resume:

1.- Se declara como único motivo para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad la falta de pago al no quedar acreditado haber satisfecho pago alguno. No obstante, manifiesta haber realizado ingreso en cuenta de fecha 8 de Octubre de 2012 de la entidad Cajamar cuyo titular es la Comunidad de Propietarios por importe de 5.324€, aportando extracto bancario.

2.- Asimismo, manifiesta haber abonado la tasa correspondiente a la licencia de obra del Ayuntamiento efectuándose un pago de 399,51€ y 154,41€, aportando la autoliquidación.

4.- En fecha 10 de marzo de 2016 firmo la escritura de declaración de obra nueva, siendo por lo tanto propietarios de un piso en el nuevo edificio construido y no de una cuota de participación de un solar, que es lo que se valora para la expropiación.

5.- El solar se ha utilizado con la finalidad de reconstrucción del edificio, que está terminado habiendo solicitado y pagado la licencia de obras como autopromotor y realizado pagos a cuenta de la obra por lo que no existe acusación de interés social para la expropiación forzosa.

6.- Solo hay causa para la expropiación en caso de incumplimiento de pago cuando este incumplimiento sea total.

7.- Contraria a derecho la expropiación que tenga como beneficiario a otra persona o entidad.

8.- Nulidad de conformidad con el art. 62.f o anulabilidad del art. 63.1 de la Ley 30/92.

9.- Solicita la suspensión de la ejecución del acto impugnado por poder causar perjuicios de imposible y por estar fundado en algunas de las causas de nulidad del Art. 62.1.

2.- D. Jose Ramón , con D.N.I. interpone recurso potestativo de reposición en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726, por la argumentación que a continuación se resume:

1.- La resolución municipal vulnera el espíritu y el procedimiento de la Ley 7/2012, de 20 de julio.

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.
- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.
- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

2.- Irregularidades municipales en la tramitación de los expedientes.

- a) En relación a la licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo, en la solicitud de la misma no se pidió la acreditación de la intervención de los solicitantes, ni la ratificación de dicho escrito, ni la acreditación de las cuotas de cada uno de ellos... teniendo una consecuencia importante como es la desaparición del primer motivo de incumplimiento del deber de edificar (Art. 2.1 Ley 7/2012)
- b) Ante la solicitud de declaración de incumplimiento del deber de edificar por parte de los copropietarios en fecha 8 de Enero de 2015 no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva para la que existía un plazo de dos meses.
- c) Transcurrido un año desde los requerimientos municipales efectuados por el Ayuntamiento a la comisión de propietarios en cumplimiento del Art. 71.7 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.
- d) El Ayuntamiento deja transcurrir más de tres meses sin resolver el expediente, lo que provoca la caducidad.
- e) El Ayuntamiento un año después continua el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo.
- f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.- Falsedad de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Su nulidad.

Asimismo, presenta los escritos de alegaciones que a continuación se citan con indicación de los argumentos que a continuación se exponen de forma resumida:

Escrito de fecha 19 de Julio de 2016 con RE 2016018949 y escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 con idéntico contenido.

1.-Aplicación inadecuada por parte del Ayuntamiento del procedimiento de expropiación, por no estar amparado en las causas previstas en la Ley 7/2012.

- El edificio está ejecutado y dicho procedimiento de expropiación solo se puede aplicar en la fase inicial del proceso constructivo cuando se trate de un solar.

-Se ha ejecutado un exceso de obra que nada tiene que ver con el interés publico y social en que siempre tiene que estar fundada una expropiación.

-No hay incumplimiento total del pago, ya que se efectuó un ingreso de 21.000 euros para atender los gastos iniciales.

2.- Que la valoración efectuada es nula porque se ha valorado una cuota de participación de un solar con arreglo a la anterior construcción cuando en realidad existe un edificio con mayor superficie total construida.

3.- Que la superficie total construida del edificio antes de la demolición ascendía a 16.170,86 m² y del edificio actual es de 23.803,30 m² por lo que hay 7.632,44 m² de diferencia, que se deben tener en cuenta en la valoración realizada.

4.-Los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras. La valoración es nula y carece de validez porque se debe valorar la construcción nueva realizada.

5.-Que el Ayuntamiento que debe actuar como garante, nos instar a firmar una escritura de obra nueva que no responde a una escritura de obra nueva por reconstrucción.

Escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.066.

1.- Se impugnan todos los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento al carecer de imparcialidad, objetividad y credibilidad, señalando que puede existir conflicto de intereses, amistad o interés, etc...

2.- Todas las constructoras pasaron un presupuesto de ejecución de la obra en base al proyecto que se les dio que incorporaban los incrementos de superficie y se ocultaron deliberadamente empresas que ofertaron por debajo de la que resulto adjudicataria.

3.- Teniendo en cuenta el incremento de obra ejecutada, le correspondería un porcentaje 1,29%, en lugar del 1,06% del anterior edificio que se debe tener en cuenta en la valoración.

4.- Discrepancias en la valoración realizada por los siguientes motivos:

-Contradicciones en la realidad física, que es una finca urbana de 195 m² y no una cuota del solar. No existe una correcta descripción del bien a expropiar.

-Debe valorarse el 1,29% del suelo sobre el que se ha construido la ampliación, áticos y plazas de garaje. Además hay que valorar la construcción con independencia del suelo conforme a la ley de valoraciones de 1998.

-Ha de abrirse un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiarles.

-Se adjunta una informe de tasación de Ibertasa a solicitud de la entidad financiera Bankinter del año 2010 resultando la valoración de la vivienda de 174,45m2 en 348.102,76€.

-Se adjunta informe de valoración del arquitecto David Montiel García sin firmar de fecha julio de 2016 resultando la valoración de la vivienda de 195,00m2 en 385.895,25 €.

CONSIDERANDO.- Que habiéndosele dado traslado a la Comunidad del Edificio San Mateo de los recursos y los escritos de alegaciones presentados, se presentan escritos por parte de Doña Juana Martínez Pérez, en calidad de Presidenta de la citada Comunidad, en el que pone de manifiesto:

En relación al recurso presentado por D. José Soler Millán, en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364 se señala:

1.-El recurrente no ha efectuado pago alguno a la reconstrucción porque el ingreso que efectuó de 5.324€ en la cuenta de la Comunidad de propietarios fue bloqueado por la entidad bancaria a requerimiento del propio señor Soler, permaneciendo a día de hoy dicho bloqueo.

2.-En relación al abono de la tasa correspondiente a la licencia de 154,41€ y 399,51€, manifiesta que constituye una autentica burla, y que no hay cantidad alguna ingresada por el Sr. Soler con destino a la reconstrucción de la vivienda 7º G y plaza de garaje que previamente titularizaba.

3.-Respecto de su invocación de la Ley de Expropiación forzosa y a los requisitos de la misma, se señala que tras el compelimiento de la escritura el Sr. Soler fue emplazado para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que fueran atendidas en dicho plazo tal y como queda acreditado en el expediente.

4.-Respecto a lo señalado sobre el beneficiario de la expropiación, se indica que la Comunidad de Propietarios ha satisfecho mediante ingreso en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el importe de la Valoración municipal y el resto de copropietarios del edificio han estado haciendo efectivo según sus respectivas cuotas, el importe de la reconstrucción de las propiedades incursas en expropiación.

- Las alegaciones del Sr. Soler no desvirtúan el acto administrativo que fue adoptado en el marco de la más rigurosa legalidad.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación al recurso presentado por D. José Ramón Fernández Terrer, en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726 y al escrito de 19 de julio de 2016 con RE 2016018949, se señala:

1.- Los ingresos efectuados por el Sr Terrer son previos al inicio de la obras y abarcan gastos relativos a actuaciones previas. Además dichos importes fueron consignados en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca por la Comunidad de Propietarios en la misma fecha que se consigno el importe de la valoración notificada por esa Administración.

2.-En cuanto a la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de Julio de 2011, tal y como conoce el recurrente y pretende cuestionar 5 años después no se alcanzo pacto alguno en contra de la extinción del régimen de propiedad horizontal. Las hermanas Martínez Pérez asistieron personalmente a dicha Junta y no fueron representadas por nadie.

3.-En lo referido a la licencia de obras, consta solicitada en nombre de toda la comunidad de copropietarios, sin que a ninguno de ellos se le atribuya directamente ninguna manifestación. Asimismo el Proyecto en ejecución, fue seleccionado mediante un concurso de ideas cuyo plazo finalizo en noviembre de 2011, y del cual el recurrente era concedor y no manifestó reparo alguno sobre el mismo. La licencia de obras es una actividad reglada concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca para la reconstrucción del edificio sin perjuicio de terceros.

4.-En cuanto a la tramitación del expediente, se han aportado cuantos documentos o justificantes se han solicitado como consecuencia del expediente de expropiación necesario iniciar como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea y tras el cumplimiento de los trámites legales con las máximas garantías y sin irregularidad alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y la aprobación inicial del proyecto de expropiación.

5.-En cuanto a la interpretación de la Ley 7/2012 que cita es errónea y sesgada, silenciando la modificación introducida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Vivienda de la Ley 6/2012, que es fundamental en el presente expediente. Asimismo, es incierto que el edificio esta ya terminado de reconstruir, es evidente y notorio lo contrario, dado que aun se encuentra cerrado su perímetro por vallas o rejas metálicas.

6.-En relación a lo señalado sobre la escritura de Obra Nueva por reconstrucción y división en Régimen de Propiedad Horizontal fue firmada y/o ratificada por todos los copropietarios a excepción de los incursos en el expediente de expropiación que previamente tuvieron ocasión de examinarla y recibieron el texto integro de la misma.

7.-En cuanto al intento de presionar a la Administración aludiendo a imaginarias que constituyan infracción penal en la tramitación del

expediente, se señala que el Juez de Instrucción N°4 ha expresado la ausencia de connotaciones delictivas en la denuncia formulada por el recurrente por las actuaciones llevadas a cabo por los miembros de la comisión de propietarios.

8.-En cuanto a la suspensión del acto administrativo que impugna no cabe su admisión, puesto que no esta justificado, ni se dan las circunstancias exigidas por el artículo 111 que invoca y menos aun cuando es evidente que con ello se causarían muy graves perjuicios para el resto de la Comunidad de Propietarios.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación a los escritos de Don José Ramón Fernández Terrer de fecha 21 de julio de 2016 con registro de entrada 19.066 y 19.065, se manifiesta:

1.-El escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 es de idéntico contenido que el escrito presentado de fecha 19 de Julio de 2016 que fue contestado en el escrito presentado en fecha 29 de julio de 2016.

2.-En relación a lo manifestado sobre que los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras, por lo que la valoración debe realizarse sobre una construcción, y por tanto es nula, es absolutamente falso, porque es obvio que lo único que puede ser objeto del expediente de valoración es la cuota del suelo correspondiente al alegante, que es lo único que tenía tras el derribo del edificio por los seísmos del día 11 de mayo de 2011. A no cumplir la función social de la propiedad, el resto de copropietarios acordaron instar la expropiación de dicha cuota.

Las obras de reconstrucción no están terminadas en absoluto, faltan partidas e instalaciones, así como luz, agua, etc,.. y como consecuencia los técnicos no han emitido el certificado final de obra.

Ante el incumplimiento del Sr. Fernández y la obligación y necesidad de reconstruir el edificio, el importe de la obra correspondiente a su cuota de solar, se ha hecho y se esta haciendo efectivo por el resto de comuneros solicitantes de la expropiación, pretendiendo que el precio de la expropiación incluya el precio de mercado de la totalidad de la futura vivienda terminada, lo que volvería el expediente expropiatorio en un magnifico negocio para el: no pagar la obra y si percibir el justiprecio de la futura vivienda.

3.-En cuanto a la opinión del alegante sobre que los informes del Servicio de Planeamiento carecen de imparcialidad, objetividad y credibilidad se señala:

Que la compareciente no tiene, ni necesita representante alguno, de hecho en su calidad de Presidenta de la Comunidad de propietarios del edificio, representa al resto de comuneros.

En cuanto a las insidias y calumnias que el alegante vierte directamente sobre la compareciente y su familia, ya se actuara como proceda en el marco adecuado para ello.



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Que el expediente es promovido por la Comunidad de propietarios en base a lo acordado por unanimidad en una junta a la que asistió más del 80% de la propiedad y que la compareciente representa entorno a un 13%.

La compareciente no tiene en juego intereses privados, ni la Administración participa ni ha de participar en ningún momento a su favor. En el expediente se ha actuado exactamente por la Administración de igual forma con respecto a otras comunidades.

4.- Sobre lo referido nuevamente a la selección de empresa constructora, es el único de los setenta propietarios que sostiene tal postura, así como en el auto de sobreseimiento dictado por el Juzgado nº4 en la mencionada denuncia presentada por el Sr. Fernández se exprese al respecto que carece de tipicidad penal mas cuando en la oferta publica se establecen otros criterios para la selección distintos del meramente económico como la solvencia técnica, equipo humano...

5.-En lo referido a que la obra en ejecución durante la tramitación del expediente y que pagan el resto de copropietarios debe ser valorada e incluida en el justiprecio aportando un informe sin firmar del arquitecto David Montiel García, se señala que la obra no esta terminada, paralizarla durante la larga tramitación del expediente expropiatorio causaría un grave perjuicio para el resto de copropietarios, y que lo que se ha solicitado en el expediente de expropiación es una cuota del solar resultante tras el derribo del edificio por los daños ocasionados en el mismo por los terremotos del 2011, única propiedad de la que será privado por la expropiación respecto de la que se le hará entrega de su equivalente dinerario.

6.- En cuanto a lo referido a la tramitación en un único expediente, de las 5 cuotas a expropiar, que el alegante considera un vicio determinante de nulidad, es precisamente el tratamiento que corresponde en una expropiación de tales características y tasación conjunta como se desprende de la misma legislación que el invoca.

No existe causa de nulidad, ni expresa el alegante en que se pueda sustentar su manifestación en tal sentido, no dándose ninguno de los supuestos tasados en el artículo 62 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- que en relación a los recursos de reposición interpuestos se ha emitido informe técnico-jurídico de fecha 9 de Agosto de 2016 que se transcribe a continuación:

A la vista de lo expuesto y en el ámbito competencial de los técnicos que suscriben, de conformidad con los datos obrantes en el expediente y la legislación de vigente aplicación, se efectúa la siguiente propuesta de resolución de los recursos formulados:

1.- En relación al recurso presentado por **D. Jose Soler Millan:**

Primero.- Con respecto al pago realizado por el recurrente de fecha 8 de Octubre de 2012 de 5.324€, aportando ingreso de la entidad Cajamar, la Comunidad de Propietarios pone de manifiesto que el mismo fue bloqueado por la entidad bancaria, a requerimiento del propio Soler, aportando comunicación remitida de la propia entidad al Comunidad de Propietarios de fecha posterior, 28 de Noviembre de 2013, no quedando acreditado por el Sr. Soler el desbloqueo de la misma con fecha posterior, a pesar de haberlo puesto de manifiesto la Comunidad de Propietarios en anteriores alegaciones, todo ello sin perjuicio de la cantidad simbólica que representa el pago efectuado y bloqueado en relación a lo que la reconstrucción de una vivienda puede suponer.

El pago de la tasa de la licencia de obras por su parte, así como la ratificación de la escritura de declaración de obra nueva, representa la voluntad de reconstruir del recurrente que por motivos desconocidos se frustra a la hora de efectuar el pago, lo que supone un incumplimiento en los términos regulados en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 que faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, previo compelimiento efectuado por el resto de copropietarios tal y queda constatado en el expediente administrativo.

Segundo.- en relación a la figura del beneficiario de la expropiación, de conformidad con el Art. 2 de la LEF y Art. 3 del REF se conceptúa como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, legislación que en cualquier caso resulta de aplicación.

Tercero.- Finalmente y con respecto a la suspensión solicitada al amparo del Art. 111 de la Ley 30/92 cabe precisar que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución del recurso interpuesto por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del principio del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada que se realizará más adelante de forma conjunta con respecto a los dos recurrentes.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

2.- En relación al recurso presentado por **D. José Ramón Fernández Terrer**, se procede a analizar los argumentos expuestos en el mismo, así como el resto de argumentos recogidos en el resto de escritos presentados en la medida que tengan relación directa con el recurso o con la suspensión solicitada:

Primero: En relación al punto primero de la argumentación recogida en el recurso se indica:

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.

Se establece en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 se establece que *"Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago. El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad"*. De la propia redacción del Art. se deriva que las obligaciones de pago están directamente relacionadas con las obras de reconstrucción, así consta escrito del Servicio de Actividades y Obras de fecha 5 de Agosto de 2016 en el que se indica que no se ha realizado solicitud de Declaración Responsable de Primera ocupación del Edificio San Mateo, no constando Certificado Final de Obra y estando pendiente la conclusión de las obras de urbanización.

- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social que motivan la expropiación. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.

En el Preámbulo de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca se establece que la medida consistente en un régimen de ayudas para la reconstrucción de las viviendas, *"por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar acuerdo unánime y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren"*. El objetivo de la ley radica en remover los obstáculos ante la imposibilidad de aunar las voluntades de los propietarios de los edificios demolidos persiguiendo el interés general de lograr la reconstrucción. Estas dificultades pueden tener orígenes y motivaciones distintos, pudiendo afectar al modelo de edificio elegido, como ocurre en este caso, que aun pudiendo resultar legítimas, al tratarse de cuestiones privadas que surgen en un ámbito de actuación estrictamente privado, ante la posibilidad de elegir entre distintas opciones, su legitimidad para discrepar o impugnar los acuerdos adoptados en su seno, solo cabe realizarla ante la jurisdicción civil. La posición de la Administración, en estos casos, solo debe ir dirigida a constatar si se da el presupuesto de hecho que legitime el inicio de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, realizando un análisis riguroso de los requisitos establecidos por la legislación, Ley 7/2012, que habilitan al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa, previa declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo son la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social e al propiedad, venta forzosa y sustitución forzosa. El recurrente alude al procedimiento recogido en la Ley 7/2012 para la sustitución forzosa, procedimiento que en ningún caso ha sido aplicado por la reconstrucción del Edificio Residencial San Mateo.

Segundo: En relación al punto segundo del recurso:

- a).- Expediente municipal de concesión de licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo.

De conformidad con el Art. 216.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se establece que *"las licencias se otorgaran dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes"*, por lo que la Administración no entra en verificar situaciones jurídico-privadas que en cualquier caso correspondería a los tribunales civiles.

A este respecto, a consecuencia de los terremotos producidos en Lorca y ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los copropietarios se emitió informe jurídico por el Jefe de Sección de Actividades y Obras en el que se indicaba: *"Con carácter general, existen argumentos suficientes para conceder las licencias de obras para la reconstrucción de los edificios demolidos en Lorca como consecuencia de los movimientos sísmicos de mayo de 2011, al considerar operativa la cláusula "dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", porque este Ayuntamiento debe valorar para la concesión de la licencia normas jurídico-públicas de índole urbanístico y administrativo, prescindiendo de las implicaciones derivadas de relaciones jurídico-privadas; y porque existen constatadas razones de interés general que hacen aconsejable e incluso necesario el acto de otorgamiento de licencias, como ya se ha argumentado"*. En el mismo se recogen pronunciamientos judiciales como el que a continuación se transcribe, Sentencia del Tribunal de Justicia de Madrid, número 1242/1999, de 1 de diciembre (RJCA/1999/4872): *"Que las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, lo que da origen al principio de neutralidad de la Administración y no resulta lógico que las Corporaciones Locales asuman un control de la legalidad de las licencias de obras, que no sea el propiamente urbanístico, lo que les otorga a éstas un carácter rigurosamente reglado. Ello no constituye sino un supuesto del ejercicio arbitrario de una potestad administrativa inexistente, proscrito por el artículo 9.3 de la Constitución, al perseguir la demandada un fin no amparado en el Ordenamiento Jurídico, y así se ha entendido en diversas sentencias del Tribunal Supremo cuando se pone de manifiesto "los Ayuntamientos no son competentes para enjuiciar y dirimir*

problemas de propiedad" y ello resulta lógico porque tal cuestión compete a los Tribunales Civiles".

Por tanto, basta con una solicitud de licencia (que no requiere que tenga que relacionarse todos los copropietarios, o que deba ir suscrita por ellos) para poder concederla si cumple urbanísticamente (STS 27 de noviembre de 1997 entre otras). De modo que, sin entrar en a valorar el expediente de licencia que no se encuentra dentro del ámbito competencial de quien suscribe, habiendo transcurrido más de 3 años desde que se otorgó la licencia, y atendido a la línea jurisprudencial citada la participación del recurrente u otros en la solicitud de licencia o no, no afecta al contenido urbanístico de la misma, que seguiría siendo el mismo, y que en su caso, debiera ser objeto de impugnación ante los tribunales civiles o penales, en su caso. A tal efecto, consta Auto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 4 de Lorca por el que se decreta el sobreseimiento provisional en el procedimiento incoada a causa de la denuncia formulada por D. Jose Ramón Terrer, en el que se pone de manifiesto *"En cuanto a la falsedad en la solicitud (de licencia), no puede advertirse el carácter delictivo de la conducta denunciada, toda vez que la solicitud, documento 1, consta realizada en nombre de la Comunidad de Propietarios, y no se menciona expresamente al denunciante ni se le atribuye directamente ninguna manifestación."*

b).- Por la Corporación Municipal no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva.

Tal y como consta en el segundo párrafo de del apartado primero del Art 2 de la Ley 7/2012, se trata de una obligación que corresponde a los copropietarios y en su ausencia legítima al Ayuntamiento a la utilización del procedimiento de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad previa declaración, siendo éste precisamente el objeto del presente recurso.

c).- Trascurrido un año desde los requerimientos municipales para la subsanación en cumplimiento del Art. 71.1 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.

De conformidad con el Art. 90 y 91 de la Ley 30/92 el desistimiento opera a solicitud de los interesados, que en ningún momento de la tramitación del expediente han desistido de su solicitud.

d) Al haber transcurrido más de tres meses sin resolver ha operado la caducidad.

La caducidad es una de las causas de terminación de los procedimientos de forma anormal regulada en el Art. 92 de la Ley 30/92. Se trata de un hecho jurídico-administrativo, no un acto, que no tiene en cuenta la voluntad, sino el transcurso del plazo señalado por la Ley, como medio de evitar la pendencia indefinida de los procedimientos paralizados por la desidia de los interesados o de la Administración. Para ello resulta necesaria la

advertencia de la Administración al interesado de que transcurridos tres meses se producirá la caducidad, consumido el plazo sin que el interesado realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones y lo notificará al interesado.

En este sentido la jurisprudencia se ha manifestado de forma reiterada respecto de la necesidad de tramitar un procedimiento administrado con audiencia al interesado para la declaración de caducidad. En tanto no se haya producido la declaración de caducidad, ésta conserva su eficacia e incluso el derecho a solicitar una prórroga del plazo concedido. Así se pone de manifiesto en Sentencias como STS 12-12-00 *"La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. (...) Debe ser interpretada con carácter restrictivo (...)*. De modo que los criterios de flexibilidad, moderación y restricción son continuamente invocados por la Jurisprudencia en el campo de la caducidad, siempre sin obviar el carácter necesario de esta figura y su sentido y finalidad desde el punto de vista del interés público.

Siguiendo esta línea jurisprudencial (STS 22-01-88, STSJ País Vasco de 10 Enero de 2013) *"La voluntad del legislador es que la Administración declare la caducidad previa valoración de todas las circunstancias concurrentes, lo cual, solo garantiza la instrucción de un procedimiento en el que se haya oído lo que el interesado pueda alegar en su descargo. De otro modo, además de producirse objetivamente al margen del procedimiento legalmente establecido, se corre el riesgo de que la declaración de caducidad no se dicte "rectius". Contingencia que en nuestro caso se produce desde el momento en que el Alcalde de Errigoiti declaro caducada la licencia sin una ponderada valoración de los hechos, sin justificar y acreditar la plena concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad"*

Por lo expuesto, no puede apreciarse que en el presente expediente haya operado la caducidad.

e) El Ayuntamiento un año después continúa el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo"; se inicio con la Comisión de Propietario del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo.

Por causas del terremoto acaecido en Lorca en 2011 ha sido necesario acometer por este Ayuntamiento numerosas expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los propietarios de edificaciones demolidas a causas de los sismos, siendo el beneficiario de la expropiación en estos casos el conjunto de propietarios o la Comunidad de Propietarios de los edificios derruidos en función del régimen en el que se encontraran, copropiedad o división horizontal, no afectando ello a la figura del beneficiario de la expropiación.

f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con el Art. 3 del REF se conceptúa la figura de beneficiario como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación

del expediente expropiatorio en su favor. A tal efecto, la ausencia de inscripción en el Registro de la Propiedad no determina irregularidad alguna al tener carácter voluntario.

Tercero.- En relación al punto tercero del recurso cabe concluir que toda la argumentación contenida en el mismo va referida a las relaciones entre el recurrente y el resto de Copropietarios/Comunidad de Propietarios, tratándose de actuaciones que se desarrollan en el seno de su esfera privada y sobre las que este Ayuntamiento no debe pronunciarse correspondiendo, en cualquier caso, la competencia a los Tribunales Civiles.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

En relación a la suspensión de la ejecución de ambos recursos: Finalmente solicitan los recurrentes, dadas las graves consecuencias que produciría la ejecución del acto recurrido, al posibilitar la expropiación de la vivienda, la suspensión del acto objeto de este recurso al amparo del Art. 111.3 de la Ley 30/92.

Art. 111 de la Ley 30/92:

1. "La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano a quien compete resolver el recurso, previa ponderación, suficientemente razonada, entre el perjuicio que causaría al interés público o a terceros la suspensión y el perjuicio que se causa al recurrente como consecuencia de la eficacia inmediata del acto recurrido, podrá suspender, de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.*
- b) Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 62.1 de esta Ley.*

3. La ejecución del acto impugnado se entenderá suspendida si transcurridos treinta días desde que la solicitud de suspensión haya tenido entrada en el registro del órgano competente para decidir sobre la misma, éste no ha dictado resolución expresa al respecto. En estos casos no será de aplicación lo establecido en el artículo 42.4, segundo párrafo, de esta Ley".

Cabe precisar al respecto, que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución de los recursos interpuestos por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada.

Se parte del principio general de autotutela atribuido a la Administración Pública que engarza con el principio de eficacia recogido en el Art. 103 CE y la ejecutividad de los actos de la Administración, pero el derecho de tutela judicial efectiva reclama la posibilidad de acordar medidas adecuadas para asegurar la eficacia real del pronunciamiento futuro que recaiga en el proceso evitando un daño irreparable, tales como suspender la ejecución del acto administrativo.

Por tanto, en la medida que la suspensión rompe con el principio general de eficacia y ejecutividad de los actos administrativos, se trata de una medida excepcional, que se configura como un derecho de un particular a su obtención, no una obligación de la Administración, por lo que resulta lógico que para obtenerla se cumplan los requisitos que el régimen jurídico establezca que deberán ser puestos de manifiesto y acreditados por el particular interesado: Es al interesado a quien corresponde la carga de probar la concurrencia de los daños y perjuicios, la existencia y entidad de los perjuicios que se producirían. (ATS7-03-1996, ATS 27-06-1995)

Para que prospere la medida excepcional de la suspensión será necesario que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, es decir, la creación de situaciones jurídicas irreversibles que pueden hacer ineficaz la futura resolución del acto, imposibilitando el cumplimiento del mismo. La finalidad legítima del recurso es, no solo, pero si prioritariamente, la efectividad de la resolución que finalmente haya de ser dictada, de suerte que el instituto de las medidas cautelares tiene su razón de ser, prioritaria, aunque no única, ante la posibilidad de que el transcurso del tiempo en que ha de desenvolverse el proceso lo ponga en riesgo por poder surgir en ese espacio de tiempo situaciones irreversibles o de difícil o costosa irreversibilidad. (STS 14-06-2006, STS 13-05-2005). Asimismo, la jurisprudencia viene entendiendo que no son calificables de supuestos de reparación imposible o difícil aquellos en lo que los daños susceptibles de producirse son de carácter económico fácilmente cuantificables.
2. Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el Art. 62.1 de la Ley 30/92. No basta con la mera alegación sino que se deberá verificar en trámite previo la seriedad del motivo y, por tanto, hasta que punto está fundada la pretensión deducida. Es necesario que el vicio determinante de nulidad surja patente y notoriamente sin necesidad de que deba realizarse nada más que la comprobación del hecho para constatar su existencia, es decir, que de una manera terminante, clara y ostensible se aprecie la concurrencia de una de las causas de nulidad de pleno derecho. (STS 21-10-2004)



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Con respecto a las causas de nulidad invocadas por **D. Jose Ramón Fernández Terrer**:

De lo expuesto, se deriva por un lado la falta de acreditación por parte del recurrente de las circunstancias por las que a su entender procedería la suspensión del acto recurrido, bastándole con la mera enunciación del Art. 111.3.

Por otro lado, y con la intención de resultar exhaustivo, siempre en aras de evitar la indefensión del interesado y del deber en todo caso de motivación que impera en la actuación administrativa, se procede a analizar los diversos escritos presentados por el recurrente en los que, sin ligar a la suspensión solicitada, denuncia supuestos de nulidad:

En relación al punto primero y segundo del recurso interpuesto, de los que el recurrente parece inferir que más que causa de nulidad, se trataría de anulabilidad o irregularidades como el mismo califica, han sido debidamente justificadas en la exposición anterior por lo que no constituyen base para formular nulidad alguna.

En cuanto a la valoración, de la que dice predicar su nulidad cabe manifestar que los argumentos expuestos referidos a la hoja de aprecio y la valoración realizada lo son sobre un trámite de aprobación inicial, que no ha alcanzado firmeza alguna y que será objeto de resolución posterior con la aprobación definitiva del expediente expropiatorio, por lo que su contenido no afecta a los requisitos establecidos para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad, por lo que no existe base para apreciar nulidad de pleno derecho alguna.

En relación a la impugnación realizada sobre cualquier informe emitido desde el Servicio de Planeamiento en su escrito de fecha 21 de Julio, RE 19.066 y a pesar de la imprecisión que genera al no determinar si constituye causa de recusación, anulabilidad, nulidad o cualquier otra, cabe hacer constar que por este Ayuntamiento se ha tramitado cuestión incidental de recusación contra los técnicos informantes del presente expediente que ha concluido mediante Decreto de Alcaldía de fecha 29 de Julio de 2016 determinando la no concurrencia de ninguna de las causas de abstención/recusación previstas en los Art. 28 y 29 de la Ley 30/92.

En relación a la nulidad invocada ante la ausencia de apertura de un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiados cabe constatar que el procedimiento utilizado en la presente expropiación es el de tasación conjunta, tal y como se ha hecho constar en el acuerdo de pleno de fecha 30 de mayo de 2016, notificado al recurrente, en el que como prescribe el Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración expropiante formara el expediente de expropiación con el contenido precisado en el mismo, tratándose de una aprobación inicial y por tanto, de un acto de trámite, por lo que no existe base para predicar respecto del mismo nulidad alguna.

En relación a la causa de nulidad invocada por **D. Jose Soler Millan** a pesar de su confusa redacción, en la que no precisa si se trata de nulidad o anulabilidad, al referir tanto el Art. 62.f como el Art. 63.1, solicitando, en cualquier caso la anulación del acuerdo de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad se considera que no concurre base alguna que determine vicio de nulidad de pleno derecho, por aplicación del Art. 62.f, ni tampoco anulabilidad, puesto que como se ha argumentado anteriormente el incumplimiento de pago legitima al Ayuntamiento para utilizar el procedimiento de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Finalmente y en relación a "los perjuicios de imposible o difícil reparación" tampoco cabe apreciar su existencia en ninguno de los dos recursos puesto que el bien sobre el que recaería el perjuicio, la vivienda, desapareció a causa del terremoto, siendo el bien objeto de expropiación una cuota de propiedad sobre el solar, cuantificable económicamente en cualquier caso.

Es por ello que se considera que no procede la suspensión solicitada al no concurrir los requisitos establecidos en el Art. 111.2 de la Ley 30/92 en ninguno de los dos recursos presentados, todo ello sin perjuicio de la propuesta de resolución de los recursos formulados en tiempo y forma, que viene a desvirtuar la suspensión solicitada en los términos expuestos en el Art. 111.3 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- Que el recurso potestativo de reposición se encuentra regulado en el Art. 116 y 117 de la Ley 30/92 en los que se establece que actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

CONSIDERANDO.- Conforme a lo dispuesto en el Art. 3.4 del Reglamento de Expropiación Forzosa cuando expropie la Provincia o el Municipio corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan el carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

La Teniente de Alcalde que suscribe, de conformidad con los antecedentes expuestos y preceptos de general y pertinente aplicación, tiene a bien informar favorablemente y proponer al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. Jose Soler Millán y D. Jose Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

SEGUNDO: Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la

recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TERCERO.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos."

Y la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, por mayoría, con reserva de voto de D. José García Murcia, acordó informar favorablemente la moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo y proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los acuerdos contenidos en la misma."

Interviene el Sr. Alcalde para decir que este tema ha sido ya tratado en Junta de Portavoces y Comisiones Informativas. Considera que se trata de dar aplicación de la normativa sobre sustitución forzosa y función social de la propiedad, para posibilitar la reconstrucción de los edificios afectados por el terremoto, ello en solicitud de los mismos propietarios o copropietarios que llevan a cabo dicho proceso de reconstrucción. De tal manera que si no hay petición de intervenciones por los portavoces, entiende la propuesta pueda ser sometida a votación del Pleno Municipal.

A continuación el Sr. Alcalde somete a votación ordinaria a mano alzada la aprobación del dictamen.

Y el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adopto los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. José Soler Millán y D. José Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

2º.- Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3º.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Alcalde levantó la Sesión, siendo las 9,50 horas del día de la fecha, extendiéndose la presente Acta que será transcrita al Capitular correspondiente una vez aprobada en la siguiente sesión, conforme determina el artículo 110.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, extendiéndose el presente borrador que firma conmigo el Sr. Alcalde de lo que, como Secretario General, doy fe.



ACTA NÚMERO ONCE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

En la Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Lorca, a 11 de agosto de 2016 siendo las 9,35 horas, en el Salón Capitular de estas Casas Consistoriales y bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. Francisco Jódar Alonso, se reunieron los siguientes señores Concejales: D. Francisco Felix Montiel Sanchez, D. Fulgencio Gil Jódar, D.ª María Belén Pérez Martínez, D. Juan Francisco Martínez Carrasco, D. Agustín Llamas Gómez, D.ª María Saturnina Martínez Pérez, D.ª María Antonia García Jiménez, D. Isidro Abellán Chicano, D.ª María Angeles Mazuecos Moreno, D. Joaquín David Romera Franco, D. Antonio Navarro Pérez, D.ª Andrea Periago López, D. José García Murcia, D.ª Adoración Peñas Marín y D. Antonio Meca García. Asistiendo asimismo el Sr. Secretario General del Pleno que da fe, D. Francisco López Olivares, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en primera convocatoria y con arreglo al Orden del Día previamente distribuido para esta sesión.

Por la Presidencia se declaró abierta la sesión.

I.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA SESIÓN CONVOCADA.

Por el Sr. Alcalde se hacen referencia a las razones que motivan la celebración de este Pleno Extraordinario y su Urgencia, teniendo en cuenta los plazos para contentar los recursos interpuestos.

A continuación el sr. Alcalde somete a votación la declaración de urgencia del Pleno convocado, siendo aprobada por unanimidad de todos los presentes.

II.- DESESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS POTESTATIVOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS POR D. JOSÉ SOLER MILLÁN Y D. JOSÉ RAMÓN FERNÁNDEZ TERRER CONTRA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DE CINCO CUOTAS DE PROPIEDAD DEL EDIFICIO RESIDENCIAL SAN MATEO UBICADAS EN AV. JUAN CARLOS I.

Conocido dictamen de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, emitido el día 10 de agosto que dice lo siguiente:

"Se da cuenta del expediente de referencia, en la que consta una moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo que dice lo siguiente:

"Visto el estado actual en la tramitación del expediente seguido al número 03/15 seguido ante el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca y visto el informe de carácter técnico-jurídico emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, **Y:**

RESULTANDO.- Que en fecha 8 de Enero de 2015 tuvo entrada en el Área de Urbanismo escrito presentado por la Comisión de Copropietarios del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo, demolido a consecuencia de los graves daños provocados por los seísmos acaecidos el 11 de mayo de 2011 (RI 79/2011), en el que solicitan el inicio del procedimiento de expropiación de 7 cuotas de propiedad, encontrándose con la dificultad de aunar las voluntades, al haber mostrado su oposición siete de ellos.

RESULTANDO.- En fecha 14 de enero de 2015: por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite un Informe de Reparos en relación a la documentación aportada en la solicitud de inicio de expropiación. En fecha 30 de enero de 2015 la Comisión de Copropietarios aporta nueva documentación subsanando los reparos observados en el informe de 14 de enero de 2015. A la vista de la documentación presentada el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 3 de Febrero de 2015 elabora un nuevo Informe en el que se recogen las deficiencias que se han de subsanar para continuar la tramitación del expediente.

En esta misma fecha se dirige un oficio a la Oficina de Recuperación tras el Terremoto por el que se solicita información relativa a la existencia o no de expedientes de solicitud de ayudas por parte de las viviendas integrantes para la reconstrucción del citado inmueble.

En fecha 20 de febrero de 2015 en contestación al Informe de 03 de febrero de 2015, la Comisión de Copropietarios presenta parte de la documentación requerida al objeto de solventar las deficiencias señaladas.

RESULTANDO.- Que en fecha 18 de Febrero de 2016 se aporta escrito por D. Juana Martínez Pérez y D. Clemente Rodríguez Pérez, en calidad de Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios del Edificio Residencial San Mateo en el que ponen de manifiesto que en fecha 30 de Julio se otorgó la escritura de declaración de obra nueva por reconstrucción y división en régimen de propiedad horizontal del edificio, constando propietarios que no están contribuyendo a la reconstrucción, al no ratificar la citada escritura y no cumplir sus obligaciones de pago, habiéndose reducido el número de copropietarios a cinco desde que se inició el expediente.

RESULTANDO.- En fecha 29 de febrero de 2016 se inicia el trámite de audiencia por plazo de 10 días a los titulares de las cuotas de propiedad objeto de expropiación, habiéndose presentado alegaciones por algunos de ellos. Ante la imposibilidad de practicar dos de las notificaciones, en fecha 14 de Abril de 2016, se publica en el Boletín Oficial del Estado en cumplimiento del Art. 59.5 de la Ley 30/90, según la modificación operada por la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

RESULTANDO.- Que en fecha 30 de Mayo de 2016 se acordó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y aprobación inicial de la expropiación de cinco cuotas de propiedad en el Edificio de San Mateo en Av. Juan Carlos I, procediendo a desestimar las alegaciones formuladas por los interesados D. Jose Ramón Fernández Terrer y D. Jose Soler Millán.

CONSIDERANDO.- Que en el citado acuerdo se les significaba que contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad podría interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición, habiéndose formulado el mismo por los interesados que a continuación se citan con indicación de los argumentos que se enumeran de forma resumida:

1.- D. José , con D.N.I. formula recurso potestativo de reposición en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364, en el que ponen de manifiesto lo que a continuación se resume:

1.- Se declara como único motivo para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad la falta de pago al no quedar acreditado haber satisfecho pago alguno. No obstante, manifiesta haber realizado ingreso en cuenta de fecha 8 de Octubre de 2012 de la entidad Cajamar cuyo titular es la Comunidad de Propietarios por importe de 5.324€, aportando extracto bancario.

2.- Asimismo, manifiesta haber abonado la tasa correspondiente a la licencia de obra del Ayuntamiento efectuándose un pago de 399,51€ y 154,41€, aportando la autoliquidación.

4.- En fecha 10 de marzo de 2016 firmo la escritura de declaración de obra nueva, siendo por lo tanto propietarios de un piso en el nuevo edificio construido y no de una cuota de participación de un solar, que es lo que se valora para la expropiación.

5.- El solar se ha utilizado con la finalidad de reconstrucción del edificio, que está terminado habiendo solicitado y pagado la licencia de obras como autopromotor y realizado pagos a cuenta de la obra por lo que no existe acusación de interés social para la expropiación forzosa.

6.- Solo hay causa para la expropiación en caso de incumplimiento de pago cuando este incumplimiento sea total.

7.- Contraria a derecho la expropiación que tenga como beneficiario a otra persona o entidad.

8.- Nulidad de conformidad con el art. 62.f o anulabilidad del art. 63.1 de la Ley 30/92.

9.- Solicita la suspensión de la ejecución del acto impugnado por poder causar perjuicios de imposible y por estar fundado en algunas de las causas de nulidad del Art. 62.1.

2.- D. Jose Ramón , con D.N.I. interpone recurso potestativo de reposición en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726, por la argumentación que a continuación se resume:

1.- La resolución municipal vulnera el espíritu y el procedimiento de la Ley 7/2012, de 20 de julio.

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.
- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.
- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

2.- Irregularidades municipales en la tramitación de los expedientes.

- a) En relación a la licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo, en la solicitud de la misma no se pidió la acreditación de la intervención de los solicitantes, ni la ratificación de dicho escrito, ni la acreditación de las cuotas de cada uno de ellos... teniendo una consecuencia importante como es la desaparición del primer motivo de incumplimiento del deber de edificar (Art. 2.1 Ley 7/2012)
- b) Ante la solicitud de declaración de incumplimiento del deber de edificar por parte de los copropietarios en fecha 8 de Enero de 2015 no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva para la que existía un plazo de dos meses.
- c) Transcurrido un año desde los requerimientos municipales efectuados por el Ayuntamiento a la comisión de propietarios en cumplimiento del Art. 71.7 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.
- d) El Ayuntamiento deja transcurrir más de tres meses sin resolver el expediente, lo que provoca la caducidad.
- e) El Ayuntamiento un año después continua el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo.
- f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.- Falsedad de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios. Su nulidad.

Asimismo, presenta los escritos de alegaciones que a continuación se citan con indicación de los argumentos que a continuación se exponen de forma resumida:

Escrito de fecha 19 de Julio de 2016 con RE 2016018949 y escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 con idéntico contenido.

1.-Aplicación inadecuada por parte del Ayuntamiento del procedimiento de expropiación, por no estar amparado en las causas previstas en la Ley 7/2012.

- El edificio está ejecutado y dicho procedimiento de expropiación solo se puede aplicar en la fase inicial del proceso constructivo cuando se trate de un solar.

-Se ha ejecutado un exceso de obra que nada tiene que ver con el interés publico y social en que siempre tiene que estar fundada una expropiación.

-No hay incumplimiento total del pago, ya que se efectuó un ingreso de 21.000 euros para atender los gastos iniciales.

2.- Que la valoración efectuada es nula porque se ha valorado una cuota de participación de un solar con arreglo a la anterior construcción cuando en realidad existe un edificio con mayor superficie total construida.

3.- Que la superficie total construida del edificio antes de la demolición ascendía a 16.170,86 m² y del edificio actual es de 23.803,30 m² por lo que hay 7.632,44 m² de diferencia, que se deben tener en cuenta en la valoración realizada.

4.-Los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras. La valoración es nula y carece de validez porque se debe valorar la construcción nueva realizada.

5.-Que el Ayuntamiento que debe actuar como garante, nos instar a firmar una escritura de obra nueva que no responde a una escritura de obra nueva por reconstrucción.

Escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.066.

1.- Se impugnan todos los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento al carecer de imparcialidad, objetividad y credibilidad, señalando que puede existir conflicto de intereses, amistad o interés, etc...

2.- Todas las constructoras pasaron un presupuesto de ejecución de la obra en base al proyecto que se les dio que incorporaban los incrementos de superficie y se ocultaron deliberadamente empresas que ofertaron por debajo de la que resulto adjudicataria.

3.- Teniendo en cuenta el incremento de obra ejecutada, le correspondería un porcentaje 1,29%, en lugar del 1,06% del anterior edificio que se debe tener en cuenta en la valoración.

4.- Discrepancias en la valoración realizada por los siguientes motivos:

-Contradicciones en la realidad física, que es una finca urbana de 195 m² y no una cuota del solar. No existe una correcta descripción del bien a expropiar.

-Debe valorarse el 1,29% del suelo sobre el que se ha construido la ampliación, áticos y plazas de garaje. Además hay que valorar la construcción con independencia del suelo conforme a la ley de valoraciones de 1998.

-Ha de abrirse un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiarles.

-Se adjunta una informe de tasación de Ibertasa a solicitud de la entidad financiera Bankinter del año 2010 resultando la valoración de la vivienda de 174,45m2 en 348.102,76€.

-Se adjunta informe de valoración del arquitecto David Montiel García sin firmar de fecha julio de 2016 resultando la valoración de la vivienda de 195,00m2 en 385.895,25 €.

CONSIDERANDO.- Que habiéndosele dado traslado a la Comunidad del Edificio San Mateo de los recursos y los escritos de alegaciones presentados, se presentan escritos por parte de Doña Juana Martínez Pérez, en calidad de Presidenta de la citada Comunidad, en el que pone de manifiesto:

En relación al recurso presentado por D. José Soler Millán, en fecha 17 de Julio de 2016 con RE 2016018364 se señala:

1.-El recurrente no ha efectuado pago alguno a la reconstrucción porque el ingreso que efectuó de 5.324€ en la cuenta de la Comunidad de propietarios fue bloqueado por la entidad bancaria a requerimiento del propio señor Soler, permaneciendo a día de hoy dicho bloqueo.

2.-En relación al abono de la tasa correspondiente a la licencia de 154,41€ y 399,51€, manifiesta que constituye una autentica burla, y que no hay cantidad alguna ingresada por el Sr. Soler con destino a la reconstrucción de la vivienda 7º G y plaza de garaje que previamente titularizaba.

3.-Respecto de su invocación de la Ley de Expropiación forzosa y a los requisitos de la misma, se señala que tras el compelimiento de la escritura el Sr. Soler fue emplazado para el cumplimiento de sus obligaciones, sin que fueran atendidas en dicho plazo tal y como queda acreditado en el expediente.

4.-Respecto a lo señalado sobre el beneficiario de la expropiación, se indica que la Comunidad de Propietarios ha satisfecho mediante ingreso en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el importe de la Valoración municipal y el resto de copropietarios del edificio han estado haciendo efectivo según sus respectivas cuotas, el importe de la reconstrucción de las propiedades incursas en expropiación.

- Las alegaciones del Sr. Soler no desvirtúan el acto administrativo que fue adoptado en el marco de la más rigurosa legalidad.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación al recurso presentado por D. José Ramón Fernández Terrer, en fecha 18 de Julio de 2016 con RE 18.726 y al escrito de 19 de julio de 2016 con RE 2016018949, se señala:

1.- Los ingresos efectuados por el Sr Terrer son previos al inicio de la obras y abarcan gastos relativos a actuaciones previas. Además dichos importes fueron consignados en la cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lorca por la Comunidad de Propietarios en la misma fecha que se consigno el importe de la valoración notificada por esa Administración.

2.-En cuanto a la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de Julio de 2011, tal y como conoce el recurrente y pretende cuestionar 5 años después no se alcanzo pacto alguno en contra de la extinción del régimen de propiedad horizontal. Las hermanas Martínez Pérez asistieron personalmente a dicha Junta y no fueron representadas por nadie.

3.-En lo referido a la licencia de obras, consta solicitada en nombre de toda la comunidad de copropietarios, sin que a ninguno de ellos se le atribuya directamente ninguna manifestación. Asimismo el Proyecto en ejecución, fue seleccionado mediante un concurso de ideas cuyo plazo finalizo en noviembre de 2011, y del cual el recurrente era concedor y no manifestó reparo alguno sobre el mismo. La licencia de obras es una actividad reglada concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca para la reconstrucción del edificio sin perjuicio de terceros.

4.-En cuanto a la tramitación del expediente, se han aportado cuantos documentos o justificantes se han solicitado como consecuencia del expediente de expropiación necesario iniciar como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea y tras el cumplimiento de los trámites legales con las máximas garantías y sin irregularidad alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó por unanimidad la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad y la aprobación inicial del proyecto de expropiación.

5.-En cuanto a la interpretación de la Ley 7/2012 que cita es errónea y sesgada, silenciando la modificación introducida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Vivienda de la Ley 6/2012, que es fundamental en el presente expediente. Asimismo, es incierto que el edificio esta ya terminado de reconstruir, es evidente y notorio lo contrario, dado que aun se encuentra cerrado su perímetro por vallas o rejas metálicas.

6.-En relación a lo señalado sobre la escritura de Obra Nueva por reconstrucción y división en Régimen de Propiedad Horizontal fue firmada y/o ratificada por todos los copropietarios a excepción de los incursos en el expediente de expropiación que previamente tuvieron ocasión de examinarla y recibieron el texto integro de la misma.

7.-En cuanto al intento de presionar a la Administración aludiendo a imaginarias que constituyan infracción penal en la tramitación del

expediente, se señala que el Juez de Instrucción N°4 ha expresado la ausencia de connotaciones delictivas en la denuncia formulada por el recurrente por las actuaciones llevadas a cabo por los miembros de la comisión de propietarios.

8.-En cuanto a la suspensión del acto administrativo que impugna no cabe su admisión, puesto que no esta justificado, ni se dan las circunstancias exigidas por el artículo 111 que invoca y menos aun cuando es evidente que con ello se causarían muy graves perjuicios para el resto de la Comunidad de Propietarios.

- Solicita que se tenga formulada oposición al Recurso de Reposición interpuesto y se acuerde desestimarlos confirmando en todos sus extremos el acto administrativo objeto de impugnación.

En relación a los escritos de Don José Ramón Fernández Terrer de fecha 21 de julio de 2016 con registro de entrada 19.066 y 19.065, se manifiesta:

1.-El escrito de fecha 21 de Julio de 2016 con RE 19.065 es de idéntico contenido que el escrito presentado de fecha 19 de Julio de 2016 que fue contestado en el escrito presentado en fecha 29 de julio de 2016.

2.-En relación a lo manifestado sobre que los derechos edificatorios quedan materializados desde el momento en el que se concede la licencia de Obras, por lo que la valoración debe realizarse sobre una construcción, y por tanto es nula, es absolutamente falso, porque es obvio que lo único que puede ser objeto del expediente de valoración es la cuota del suelo correspondiente al alegante, que es lo único que tenía tras el derribo del edificio por los seísmos del día 11 de mayo de 2011. A no cumplir la función social de la propiedad, el resto de copropietarios acordaron instar la expropiación de dicha cuota.

Las obras de reconstrucción no están terminadas en absoluto, faltan partidas e instalaciones, así como luz, agua, etc,.. y como consecuencia los técnicos no han emitido el certificado final de obra.

Ante el incumplimiento del Sr. Fernández y la obligación y necesidad de reconstruir el edificio, el importe de la obra correspondiente a su cuota de solar, se ha hecho y se esta haciendo efectivo por el resto de comuneros solicitantes de la expropiación, pretendiendo que el precio de la expropiación incluya el precio de mercado de la totalidad de la futura vivienda terminada, lo que volvería el expediente expropiatorio en un magnifico negocio para el: no pagar la obra y si percibir el justiprecio de la futura vivienda.

3.-En cuanto a la opinión del alegante sobre que los informes del Servicio de Planeamiento carecen de imparcialidad, objetividad y credibilidad se señala:

Que la compareciente no tiene, ni necesita representante alguno, de hecho en su calidad de Presidenta de la Comunidad de propietarios del edificio, representa al resto de comuneros.

En cuanto a las insidias y calumnias que el alegante vierte directamente sobre la compareciente y su familia, ya se actuara como proceda en el marco adecuado para ello.



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Que el expediente es promovido por la Comunidad de propietarios en base a lo acordado por unanimidad en una junta a la que asistió más del 80% de la propiedad y que la compareciente representa entorno a un 13%.

La compareciente no tiene en juego intereses privados, ni la Administración participa ni ha de participar en ningún momento a su favor. En el expediente se ha actuado exactamente por la Administración de igual forma con respecto a otras comunidades.

4.- Sobre lo referido nuevamente a la selección de empresa constructora, es el único de los setenta propietarios que sostiene tal postura, así como en el auto de sobreseimiento dictado por el Juzgado nº4 en la mencionada denuncia presentada por el Sr. Fernández se exprese al respecto que carece de tipicidad penal mas cuando en la oferta publica se establecen otros criterios para la selección distintos del meramente económico como la solvencia técnica, equipo humano...

5.-En lo referido a que la obra en ejecución durante la tramitación del expediente y que pagan el resto de copropietarios debe ser valorada e incluida en el justiprecio aportando un informe sin firmar del arquitecto David Montiel García, se señala que la obra no esta terminada, paralizarla durante la larga tramitación del expediente expropiatorio causaría un grave perjuicio para el resto de copropietarios, y que lo que se ha solicitado en el expediente de expropiación es una cuota del solar resultante tras el derribo del edificio por los daños ocasionados en el mismo por los terremotos del 2011, única propiedad de la que será privado por la expropiación respecto de la que se le hará entrega de su equivalente dinerario.

6.- En cuanto a lo referido a la tramitación en un único expediente, de las 5 cuotas a expropiar, que el alegante considera un vicio determinante de nulidad, es precisamente el tratamiento que corresponde en una expropiación de tales características y tasación conjunta como se desprende de la misma legislación que el invoca.

No existe causa de nulidad, ni expresa el alegante en que se pueda sustentar su manifestación en tal sentido, no dándose ninguno de los supuestos tasados en el artículo 62 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- que en relación a los recursos de reposición interpuestos se ha emitido informe técnico-jurídico de fecha 9 de Agosto de 2016 que se transcribe a continuación:

A la vista de lo expuesto y en el ámbito competencial de los técnicos que suscriben, de conformidad con los datos obrantes en el expediente y la legislación de vigente aplicación, se efectúa la siguiente propuesta de resolución de los recursos formulados:

1.- En relación al recurso presentado por **D. Jose Soler Millan:**

Primero.- Con respecto al pago realizado por el recurrente de fecha 8 de Octubre de 2012 de 5.324€, aportando ingreso de la entidad Cajamar, la Comunidad de Propietarios pone de manifiesto que el mismo fue bloqueado por la entidad bancaria, a requerimiento del propio Soler, aportando comunicación remitida de la propia entidad al Comunidad de Propietarios de fecha posterior, 28 de Noviembre de 2013, no quedando acreditado por el Sr. Soler el desbloqueo de la misma con fecha posterior, a pesar de haberlo puesto de manifiesto la Comunidad de Propietarios en anteriores alegaciones, todo ello sin perjuicio de la cantidad simbólica que representa el pago efectuado y bloqueado en relación a lo que la reconstrucción de una vivienda puede suponer.

El pago de la tasa de la licencia de obras por su parte, así como la ratificación de la escritura de declaración de obra nueva, representa la voluntad de reconstruir del recurrente que por motivos desconocidos se frustra a la hora de efectuar el pago, lo que supone un incumplimiento en los términos regulados en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 que faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, previo compelimiento efectuado por el resto de copropietarios tal y queda constatado en el expediente administrativo.

Segundo.- en relación a la figura del beneficiario de la expropiación, de conformidad con el Art. 2 de la LEF y Art. 3 del REF se conceptúa como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, legislación que en cualquier caso resulta de aplicación.

Tercero.- Finalmente y con respecto a la suspensión solicitada al amparo del Art. 111 de la Ley 30/92 cabe precisar que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución del recurso interpuesto por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del principio del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada que se realizará más adelante de forma conjunta con respecto a los dos recurrentes.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

2.- En relación al recurso presentado por **D. José Ramón Fernández Terrer**, se procede a analizar los argumentos expuestos en el mismo, así como el resto de argumentos recogidos en el resto de escritos presentados en la medida que tengan relación directa con el recurso o con la suspensión solicitada:

Primero: En relación al punto primero de la argumentación recogida en el recurso se indica:

- a) Que el procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes edificatorios solo puede arbitrarse con carácter previo a la reconstrucción del mismo.

Se establece en el apartado tercero del Art. 2 de la Ley 7/2012 se establece que *"Una vez otorgada la escritura de declaración de obra nueva los propietarios están obligados al cumplimiento de las obligaciones de pago. El incumplimiento total de esta obligación faculta al ayuntamiento para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad"*. De la propia redacción del Art. se deriva que las obligaciones de pago están directamente relacionadas con las obras de reconstrucción, así consta escrito del Servicio de Actividades y Obras de fecha 5 de Agosto de 2016 en el que se indica que no se ha realizado solicitud de Declaración Responsable de Primera ocupación del Edificio San Mateo, no constando Certificado Final de Obra y estando pendiente la conclusión de las obras de urbanización.

- b) Que en virtud de la Ley 7/2012 puede obligarse a un copropietario a la reconstrucción de la edificación pero no a una ampliación de la edificación pues desaparecen los fines de interés público y social que motivan la expropiación. Nunca se ha negado a reedificar, sino al incremento.

En el Preámbulo de la Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca se establece que la medida consistente en un régimen de ayudas para la reconstrucción de las viviendas, *"por sí sola, se ha revelado como insuficiente para conseguir el objetivo de la total reconstrucción de Lorca, fundamentalmente por la dificultad de aunar voluntades de los propietarios de edificios demolidos que deben proceder a su reedificación y no logran alcanzar acuerdo unánime y ello exige que las administraciones públicas encuentren soluciones ágiles y flexibles para lograr la reconstrucción, siempre fundadas en las sólidas razones de interés público que concurren"*. El objetivo de la ley radica en remover los obstáculos ante la imposibilidad de aunar las voluntades de los propietarios de los edificios demolidos persiguiendo el interés general de lograr la reconstrucción. Estas dificultades pueden tener orígenes y motivaciones distintos, pudiendo afectar al modelo de edificio elegido, como ocurre en este caso, que aun pudiendo resultar legítimas, al tratarse de cuestiones privadas que surgen en un ámbito de actuación estrictamente privado, ante la posibilidad de elegir entre distintas opciones, su legitimidad para discrepar o impugnar los acuerdos adoptados en su seno, solo cabe realizarla ante la jurisdicción civil. La posición de la Administración, en estos casos, solo debe ir dirigida a constatar si se da el presupuesto de hecho que legitime el inicio de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, realizando un análisis riguroso de los requisitos establecidos por la legislación, Ley 7/2012, que habilitan al ayuntamiento para la edificación forzosa mediante el mecanismo de expropiación forzosa, previa declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad.

- c) Una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar se establece un procedimiento para la reconstrucción del edificio: declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora, incorporación de un pliego de condiciones, convocatoria de un concurso. En la actualidad la Comunidad de Propietarios ya ha ejecutado en la forma y procedimiento que ha estimado más oportuno a sus intereses la totalidad de las obras de reconstrucción.

Las medidas de ejecución forzosa previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo son la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social e al propiedad, venta forzosa y sustitución forzosa. El recurrente alude al procedimiento recogido en la Ley 7/2012 para la sustitución forzosa, procedimiento que en ningún caso ha sido aplicado por la reconstrucción del Edificio Residencial San Mateo.

Segundo: En relación al punto segundo del recurso:

- a).- Expediente municipal de concesión de licencia municipal de obras para la construcción del Proyecto Básico de Reconstrucción y Ampliación del Edificio Residencial San Mateo.

De conformidad con el Art. 216.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se establece que *"las licencias se otorgaran dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes"*, por lo que la Administración no entra en verificar situaciones jurídico-privadas que en cualquier caso correspondería a los tribunales civiles.

A este respecto, a consecuencia de los terremotos producidos en Lorca y ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los copropietarios se emitió informe jurídico por el Jefe de Sección de Actividades y Obras en el que se indicaba: *"Con carácter general, existen argumentos suficientes para conceder las licencias de obras para la reconstrucción de los edificios demolidos en Lorca como consecuencia de los movimientos sísmicos de mayo de 2011, al considerar operativa la cláusula "dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", porque este Ayuntamiento debe valorar para la concesión de la licencia normas jurídico-públicas de índole urbanístico y administrativo, prescindiendo de las implicaciones derivadas de relaciones jurídico-privadas; y porque existen constatadas razones de interés general que hacen aconsejable e incluso necesario el acto de otorgamiento de licencias, como ya se ha argumentado"*. En el mismo se recogen pronunciamientos judiciales como el que a continuación se transcribe, Sentencia del Tribunal de Justicia de Madrid, número 1242/1999, de 1 de diciembre (RJCA/1999/4872): *"Que las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, lo que da origen al principio de neutralidad de la Administración y no resulta lógico que las Corporaciones Locales asuman un control de la legalidad de las licencias de obras, que no sea el propiamente urbanístico, lo que les otorga a éstas un carácter rigurosamente reglado. Ello no constituye sino un supuesto del ejercicio arbitrario de una potestad administrativa inexistente, proscrito por el artículo 9.3 de la Constitución, al perseguir la demandada un fin no amparado en el Ordenamiento Jurídico, y así se ha entendido en diversas sentencias del Tribunal Supremo cuando se pone de manifiesto "los Ayuntamientos no son competentes para enjuiciar y dirimir*

problemas de propiedad" y ello resulta lógico porque tal cuestión compete a los Tribunales Civiles".

Por tanto, basta con una solicitud de licencia (que no requiere que tenga que relacionarse todos los copropietarios, o que deba ir suscrita por ellos) para poder concederla si cumple urbanísticamente (STS 27 de noviembre de 1997 entre otras). De modo que, sin entrar en a valorar el expediente de licencia que no se encuentra dentro del ámbito competencial de quien suscribe, habiendo transcurrido más de 3 años desde que se otorgó la licencia, y atendido a la línea jurisprudencial citada la participación del recurrente u otros en la solicitud de licencia o no, no afecta al contenido urbanístico de la misma, que seguiría siendo el mismo, y que en su caso, debiera ser objeto de impugnación ante los tribunales civiles o penales, en su caso. A tal efecto, consta Auto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 4 de Lorca por el que se decreta el sobreseimiento provisional en el procedimiento incoada a causa de la denuncia formulada por D. Jose Ramón Terrer, en el que se pone de manifiesto *"En cuanto a la falsedad en la solicitud (de licencia), no puede advertirse el carácter delictivo de la conducta denunciada, toda vez que la solicitud, documento 1, consta realizada en nombre de la Comunidad de Propietarios, y no se menciona expresamente al denunciante ni se le atribuye directamente ninguna manifestación."*

b).- Por la Corporación Municipal no se exigió de forma inmediata el otorgamiento de la escritura pública de declaración de obra nueva.

Tal y como consta en el segundo párrafo de del apartado primero del Art 2 de la Ley 7/2012, se trata de una obligación que corresponde a los copropietarios y en su ausencia legítima al Ayuntamiento a la utilización del procedimiento de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad previa declaración, siendo éste precisamente el objeto del presente recurso.

c).- Trascurrido un año desde los requerimientos municipales para la subsanación en cumplimiento del Art. 71.1 de la Ley 30/92 no se lleva a cabo el archivo del expediente por desistimiento de los solicitantes.

De conformidad con el Art. 90 y 91 de la Ley 30/92 el desistimiento opera a solicitud de los interesados, que en ningún momento de la tramitación del expediente han desistido de su solicitud.

d) Al haber transcurrido más de tres meses sin resolver ha operado la caducidad.

La caducidad es una de las causas de terminación de los procedimientos de forma anormal regulada en el Art. 92 de la Ley 30/92. Se trata de un hecho jurídico-administrativo, no un acto, que no tiene en cuenta la voluntad, sino el transcurso del plazo señalado por la Ley, como medio de evitar la pendencia indefinida de los procedimientos paralizados por la desidia de los interesados o de la Administración. Para ello resulta necesaria la

advertencia de la Administración al interesado de que transcurridos tres meses se producirá la caducidad, consumido el plazo sin que el interesado realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones y lo notificará al interesado.

En este sentido la jurisprudencia se ha manifestado de forma reiterada respecto de la necesidad de tramitar un procedimiento administrado con audiencia al interesado para la declaración de caducidad. En tanto no se haya producido la declaración de caducidad, ésta conserva su eficacia e incluso el derecho a solicitar una prórroga del plazo concedido. Así se pone de manifiesto en Sentencias como STS 12-12-00 *"La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. (...) Debe ser interpretada con carácter restrictivo (...)*. De modo que los criterios de flexibilidad, moderación y restricción son continuamente invocados por la Jurisprudencia en el campo de la caducidad, siempre sin obviar el carácter necesario de esta figura y su sentido y finalidad desde el punto de vista del interés público.

Siguiendo esta línea jurisprudencial (STS 22-01-88, STSJ País Vasco de 10 Enero de 2013) *"La voluntad del legislador es que la Administración declare la caducidad previa valoración de todas las circunstancias concurrentes, lo cual, solo garantiza la instrucción de un procedimiento en el que se haya oído lo que el interesado pueda alegar en su descargo. De otro modo, además de producirse objetivamente al margen del procedimiento legalmente establecido, se corre el riesgo de que la declaración de caducidad no se dicte "rectius". Contingencia que en nuestro caso se produce desde el momento en que el Alcalde de Errigoiti declaro caducada la licencia sin una ponderada valoración de los hechos, sin justificar y acreditar la plena concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad"*

Por lo expuesto, no puede apreciarse que en el presente expediente haya operado la caducidad.

e) El Ayuntamiento un año después continúa el expediente con un nuevo solicitante "Comunidad de Propietarios del Edificio San Mateo"; se inicio con la Comisión de Propietario del solar del antiguo edificio Residencial San Mateo.

Por causas del terremoto acaecido en Lorca en 2011 ha sido necesario acometer por este Ayuntamiento numerosas expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, ante la dificultad de aunar voluntades por parte de los propietarios de edificaciones demolidas a causas de los sismos, siendo el beneficiario de la expropiación en estos casos el conjunto de propietarios o la Comunidad de Propietarios de los edificios derruidos en función del régimen en el que se encontraran, copropiedad o división horizontal, no afectando ello a la figura del beneficiario de la expropiación.

f) Se nombra como beneficiario de la expropiación a la Comunidad de Propietarios cuyo título constitutivo ni tan siquiera se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con el Art. 3 del REF se conceptúa la figura de beneficiario como el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Asimismo corresponderá al beneficiario solicitar la iniciación

del expediente expropiatorio en su favor. A tal efecto, la ausencia de inscripción en el Registro de la Propiedad no determina irregularidad alguna al tener carácter voluntario.

Tercero.- En relación al punto tercero del recurso cabe concluir que toda la argumentación contenida en el mismo va referida a las relaciones entre el recurrente y el resto de Copropietarios/Comunidad de Propietarios, tratándose de actuaciones que se desarrollan en el seno de su esfera privada y sobre las que este Ayuntamiento no debe pronunciarse correspondiendo, en cualquier caso, la competencia a los Tribunales Civiles.

Por todo lo expuesto, se propone la DESESTIMACION del recurso potestativo de reposición formulado contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo.

En relación a la suspensión de la ejecución de ambos recursos: Finalmente solicitan los recurrentes, dadas las graves consecuencias que produciría la ejecución del acto recurrido, al posibilitar la expropiación de la vivienda, la suspensión del acto objeto de este recurso al amparo del Art. 111.3 de la Ley 30/92.

Art. 111 de la Ley 30/92:

1. "La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano a quien compete resolver el recurso, previa ponderación, suficientemente razonada, entre el perjuicio que causaría al interés público o a terceros la suspensión y el perjuicio que se causa al recurrente como consecuencia de la eficacia inmediata del acto recurrido, podrá suspender, de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.*
- b) Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 62.1 de esta Ley.*

3. La ejecución del acto impugnado se entenderá suspendida si transcurridos treinta días desde que la solicitud de suspensión haya tenido entrada en el registro del órgano competente para decidir sobre la misma, éste no ha dictado resolución expresa al respecto. En estos casos no será de aplicación lo establecido en el artículo 42.4, segundo párrafo, de esta Ley".

Cabe precisar al respecto, que con el presente acuerdo se formula propuesta de resolución de los recursos interpuestos por lo que la solicitud de suspensión perdería su razón de ser al dictarse resolución expresa tal y como prescribe el Art. 111.3 de la Ley 30/92, no obstante, y en aras del deber de motivación que ha de presidir todos los actos de la Administración, evitando en cualquier caso la indefensión de los interesados se procede a analizar la suspensión solicitada.

Se parte del principio general de autotutela atribuido a la Administración Pública que engarza con el principio de eficacia recogido en el Art. 103 CE y la ejecutividad de los actos de la Administración, pero el derecho de tutela judicial efectiva reclama la posibilidad de acordar medidas adecuadas para asegurar la eficacia real del pronunciamiento futuro que recaiga en el proceso evitando un daño irreparable, tales como suspender la ejecución del acto administrativo.

Por tanto, en la medida que la suspensión rompe con el principio general de eficacia y ejecutividad de los actos administrativos, se trata de una medida excepcional, que se configura como un derecho de un particular a su obtención, no una obligación de la Administración, por lo que resulta lógico que para obtenerla se cumplan los requisitos que el régimen jurídico establezca que deberán ser puestos de manifiesto y acreditados por el particular interesado: Es al interesado a quien corresponde la carga de probar la concurrencia de los daños y perjuicios, la existencia y entidad de los perjuicios que se producirían. (ATS7-03-1996, ATS 27-06-1995)

Para que prospere la medida excepcional de la suspensión será necesario que concurran las siguientes circunstancias:

1. Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, es decir, la creación de situaciones jurídicas irreversibles que pueden hacer ineficaz la futura resolución del acto, imposibilitando el cumplimiento del mismo. La finalidad legítima del recurso es, no solo, pero si prioritariamente, la efectividad de la resolución que finalmente haya de ser dictada, de suerte que el instituto de las medidas cautelares tiene su razón de ser, prioritaria, aunque no única, ante la posibilidad de que el transcurso del tiempo en que ha de desenvolverse el proceso lo ponga en riesgo por poder surgir en ese espacio de tiempo situaciones irreversibles o de difícil o costosa irreversibilidad. (STS 14-06-2006, STS 13-05-2005). Asimismo, la jurisprudencia viene entendiendo que no son calificables de supuestos de reparación imposible o difícil aquellos en lo que los daños susceptibles de producirse son de carácter económico fácilmente cuantificables.
2. Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el Art. 62.1 de la Ley 30/92. No basta con la mera alegación sino que se deberá verificar en trámite previo la seriedad del motivo y, por tanto, hasta que punto está fundada la pretensión deducida. Es necesario que el vicio determinante de nulidad surja patente y notoriamente sin necesidad de que deba realizarse nada más que la comprobación del hecho para constatar su existencia, es decir, que de una manera terminante, clara y ostensible se aprecie la concurrencia de una de las causas de nulidad de pleno derecho. (STS 21-10-2004)



ACTAS Y ASUNTOS GENERALES

Con respecto a las causas de nulidad invocadas por **D. Jose Ramón Fernández Terrer**:

De lo expuesto, se deriva por un lado la falta de acreditación por parte del recurrente de las circunstancias por las que a su entender procedería la suspensión del acto recurrido, bastándole con la mera enunciación del Art. 111.3.

Por otro lado, y con la intención de resultar exhaustivo, siempre en aras de evitar la indefensión del interesado y del deber en todo caso de motivación que impera en la actuación administrativa, se procede a analizar los diversos escritos presentados por el recurrente en los que, sin ligar a la suspensión solicitada, denuncia supuestos de nulidad:

En relación al punto primero y segundo del recurso interpuesto, de los que el recurrente parece inferir que más que causa de nulidad, se trataría de anulabilidad o irregularidades como el mismo califica, han sido debidamente justificadas en la exposición anterior por lo que no constituyen base para formular nulidad alguna.

En cuanto a la valoración, de la que dice predicar su nulidad cabe manifestar que los argumentos expuestos referidos a la hoja de aprecio y la valoración realizada lo son sobre un trámite de aprobación inicial, que no ha alcanzado firmeza alguna y que será objeto de resolución posterior con la aprobación definitiva del expediente expropiatorio, por lo que su contenido no afecta a los requisitos establecidos para la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad, por lo que no existe base para apreciar nulidad de pleno derecho alguna.

En relación a la impugnación realizada sobre cualquier informe emitido desde el Servicio de Planeamiento en su escrito de fecha 21 de Julio, RE 19.066 y a pesar de la imprecisión que genera al no determinar si constituye causa de recusación, anulabilidad, nulidad o cualquier otra, cabe hacer constar que por este Ayuntamiento se ha tramitado cuestión incidental de recusación contra los técnicos informantes del presente expediente que ha concluido mediante Decreto de Alcaldía de fecha 29 de Julio de 2016 determinando la no concurrencia de ninguna de las causas de abstención/recusación previstas en los Art. 28 y 29 de la Ley 30/92.

En relación a la nulidad invocada ante la ausencia de apertura de un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiados cabe constatar que el procedimiento utilizado en la presente expropiación es el de tasación conjunta, tal y como se ha hecho constar en el acuerdo de pleno de fecha 30 de mayo de 2016, notificado al recurrente, en el que como prescribe el Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Administración expropiante formara el expediente de expropiación con el contenido precisado en el mismo, tratándose de una aprobación inicial y por tanto, de un acto de trámite, por lo que no existe base para predicar respecto del mismo nulidad alguna.

En relación a la causa de nulidad invocada por **D. Jose Soler Millan** a pesar de su confusa redacción, en la que no precisa si se trata de nulidad o anulabilidad, al referir tanto el Art. 62.f como el Art. 63.1, solicitando, en cualquier caso la anulación del acuerdo de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad se considera que no concurre base alguna que determine vicio de nulidad de pleno derecho, por aplicación del Art. 62.f, ni tampoco anulabilidad, puesto que como se ha argumentado anteriormente el incumplimiento de pago legitima al Ayuntamiento para utilizar el procedimiento de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Finalmente y en relación a "los perjuicios de imposible o difícil reparación" tampoco cabe apreciar su existencia en ninguno de los dos recursos puesto que el bien sobre el que recaería el perjuicio, la vivienda, desapareció a causa del terremoto, siendo el bien objeto de expropiación una cuota de propiedad sobre el solar, cuantificable económicamente en cualquier caso.

Es por ello que se considera que no procede la suspensión solicitada al no concurrir los requisitos establecidos en el Art. 111.2 de la Ley 30/92 en ninguno de los dos recursos presentados, todo ello sin perjuicio de la propuesta de resolución de los recursos formulados en tiempo y forma, que viene a desvirtuar la suspensión solicitada en los términos expuestos en el Art. 111.3 de la Ley 30/92.

CONSIDERANDO.- Que el recurso potestativo de reposición se encuentra regulado en el Art. 116 y 117 de la Ley 30/92 en los que se establece que actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

CONSIDERANDO.- Conforme a lo dispuesto en el Art. 3.4 del Reglamento de Expropiación Forzosa cuando expropie la Provincia o el Municipio corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan el carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

La Teniente de Alcalde que suscribe, de conformidad con los antecedentes expuestos y preceptos de general y pertinente aplicación, tiene a bien informar favorablemente y proponer al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. Jose Soler Millán y D. Jose Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

SEGUNDO: Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la

recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TERCERO.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos."

Y la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente conjunta con la de Administración Municipal, por mayoría, con reserva de voto de D. José García Murcia, acordó informar favorablemente la moción de la Teniente de Alcalde de Urbanismo y proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los acuerdos contenidos en la misma."

Interviene el Sr. Alcalde para decir que este tema ha sido ya tratado en Junta de Portavoces y Comisiones Informativas. Considera que se trata de dar aplicación de la normativa sobre sustitución forzosa y función social de la propiedad, para posibilitar la reconstrucción de los edificios afectados por el terremoto, ello en solicitud de los mismos propietarios o copropietarios que llevan a cabo dicho proceso de reconstrucción. De tal manera que si no hay petición de intervenciones por los portavoces, entiende la propuesta pueda ser sometida a votación del Pleno Municipal.

A continuación el Sr. Alcalde somete a votación ordinaria a mano alzada la aprobación del dictamen.

Y el Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, adopto los siguientes acuerdos:

1º.- Desestimar los recursos potestativos de reposición formulados por D. José Soler Millán y D. José Ramón Fernández Terrer contra la declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad de cinco cuotas de propiedad en el Edificio Residencial San Mateo ubicado en la Av. Juan Carlos I, en base a la fundamentación contenida en el Considerando Tercero de los que anteceden.

2º.- Notificar individualmente a los interesados, poniéndoles de manifiesto que conformidad con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el Art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3º.- Comunicar los presentes Acuerdos al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, a la Oficina de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, a los efectos administrativos oportunos.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Alcalde levantó la Sesión, siendo las 9,50 horas del día de la fecha, extendiéndose la presente Acta que será transcrita al Capitular correspondiente una vez aprobada en la siguiente sesión, conforme determina el artículo 110.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, extendiéndose el presente borrador que firma conmigo el Sr. Alcalde de lo que, como Secretario General, doy fe.