



Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

Órgano Gestor: Concejalía Delegada de Ordenación y Planificación del Territorio, Medio Ambiente y Cambio Climático, Infraestructuras en General, Transporte Público y Seguridad.

Unidad Administrativa: Área de Ordenación del Territorio y Seguridad.

Expediente núm. : 1626/2021

Anuncio.

Procedimiento: Cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** de los terrenos incluidos en **SECTOR "OPUNTIA"**.

ANUNCIO

El Alcalde-Presidente, por Decreto nº [2021-3048] de fecha 21 de abril de 2021, en relación al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** de los terrenos incluidos en **SECTOR "OPUNTIA"**, en el Recodo, promovido por la Entidad Inmobiliaria Betancor, S.A., se procede a efectuar su publicación integral de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

"...CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Tengo a bien comunicarle que con fecha 22 de abril de 2021 se ha dictado por el Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, Decreto nº [2021-3048], cuyo tenor literal es el siguiente:

*"Visto el expediente iniciado en este Ayuntamiento en relación con el cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** de los terrenos incluidos en **SECTOR "OPUNTIA"**, en el Recodo, promovido por la entidad **INMOBILIARIA BETANCOR S.A.***

Resultando que se ha emitido informe jurídico de fecha 19 de abril de 2021 del tenor siguiente:

<<ANTECEDENTES

I.- Por Acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 23 de marzo de 2004, en el punto 7 del orden del día, entre otros, se acordó aprobar definitivamente el Convenio de Gestión Concertada del Sistema de Concierto para la ejecución del Sector "Opuntia", en el Recodo, y requerir al promotor un aval por importe de 420.708€, garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización.

II.- Con fecha 16 de abril de 2004, mediante Decreto del Alcalde Presidente se acordó aprobar el Proyecto de Urbanización de los terrenos incluidos en Sector, "Opuntia".

III.- Mediante escritura autorizada por el Carlos González Pedregal, con fecha 29 de abril de 2004, y número 798, se protocolizó el convenio de gestión concertada del Sector "Opuntia".

IV.- Con fecha 20 de abril de 2004, se depositó aval por importe de 420708€, número de operación contable 2004000082221.

*V.- Mediante acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 28 de noviembre de 2017, en el punto 22 del orden del día, entre otros, se acordó: <<**PRIMERO.**-Denegar las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia en base a lo señalado en el informe jurídico. **SEGUNDO.-***





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

Declarar la existencia de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a la iniciativa para la gestión y ejecución de la Proyecto de Gestión por Concierto y al Proyecto de Urbanización, correspondientes al Sector Opuntia, promovido por LA Entidad Inmobiliaria Betancor S.A., y ello habida cuenta que ha resultado manifiestamente acreditado el incumplimiento del deber legal de ejecutar las obras de urbanización en el plazo otorgado al efecto, y todo ello de conformidad con los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos. TERCERO.- Acordar, como consecuencia de lo anterior, la sustitución del sistema de ejecución privado –concierto- por el sistema público de ejecución forzosa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 131 del TRLOTIC y ENC y 122 del RGEPC. A tal efecto, instaurado el sistema de ejecución forzosa, la Administración concluirá subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución. CUARTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para la ejecución de las garantías depositadas para la correcta ejecución de las obras de urbanización, así como para el requerimiento de las cantidades a abonar para satisfacer las obligaciones urbanísticas incumplidas que no quedaren cubiertas por las garantías, pudiendo acudir, incluso, a la vía de apremio, previos los trámites preceptivos. QUINTO.- Notificar a los interesados, con indicación de los recursos que procedan. SEXTO.- Dar traslado al Registro de la Propiedad a fin de proceder a la práctica de la debida Nota Marginal, relativa a la declaración del incumplimiento citado, en las hojas de las fincas registrales 30.547 (sistema general de espacios libres), 30549 (sistema general de espacios libres) y 30565 (vialidad peatonal). A tal efecto, la referida declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al Sector Opuntia, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 131 del TRLOTIC y ENC. SÉPTIMO.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.>>

VI.- *Mediante sentencia de fecha 11 de marzo de 2020, el Tribunal Superior de Justicia, Sala de Lo Contencioso Administrativo, acordó en el procedimiento recurso de apelación*

28/2020,<Por lo expuesto la Sala ha acordado:1 Estimar el recurso de apelación y revocar la sentencia apelada sin imposición de costas.

2 Estimar la demanda y anular el procedimiento administrativo por caducidad sin imposición de costas.>>

VII.- *Consta providencia del Sr.- Alcalde de fecha 8 de febrero de los corrientes disponiendo que por parte de la Secretaria se emitiera informe sobre el particular y procedimiento a seguir.*

VIII.- *Se ha solicitado informe técnico al Jefe de Servicio de la Oficina Técnica Municipal respecto de la situación urbanística actual de los incumplimientos urbanísticos.*

IX.- *Con fecha 2 de octubre de 2018 y el Sr. Alcalde-Presidente acordó aprobar la adecuación del Proyecto de Urbanización del Sector Opuntia en el espacio Libre Local 1, para denominada Fase I.*

X.- *Mediante sentencia de fecha 09 de septiembre de 2020, el Tribunal Superior de Justicia, Sala de Lo Contencioso Administrativo, acordó en el procedimiento recurso de apelación 98/2020, contra el acuerdo adoptado con fecha 2 de octubre de 2018, estimar el recurso de apelación presentado por el Ayuntamiento, y en consecuencia, dejar sin efecto la sentencia dictada con fecha 19 de septiembre de 2019, declarándose la legalidad del acto recurrido.*

XI.- *Consta resolución del Sr. Alcalde de fecha 23 de mayo de 2018, virtud al*





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

cual <<**PRIMERO.-** Denegar la solicitud instada por la entidad INMOBILIARIA BETANCOR S.A de la devolución del aval presentado para garantizar las obras de urbanización del Sector Opuntia, por importe de 420.708,00€ con base al incumplimiento de la entidad Anida Operaciones Singulares S.A. al requerimiento municipal del depósito de la garantía requerida.

SEGUNDO.- Notificar a las partes.>>

XII.- Mediante sentencia de fecha 04 de junio de 2020, el Tribunal Superior de Justicia, Sala de Lo Contencioso Administrativo, acordó en el procedimiento recurso de apelación 56/2020, contra el acuerdo adoptado con fecha 23 de mayo de 2018, desestimar el recurso de apelación presentado por la propiedad y en consecuencia declarar la legalidad del acto.

XIII.- Consta presentada en el Ayuntamiento escritura de compraventa otorgada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Javier Guerrero Arias, día 30 de noviembre de 2017, número de protocolo 2236, otorgada por Inmobiliaria Betancor, S.A. a favor de Anida Operaciones Singulares S.A.

XIV.- Consta informe técnico de fecha 2 de marzo de 2021, en el que señala que: <<1.- En la citada Diligencia se solicita al que suscribe que emita informe en el que se acrediten las siguientes cuestiones relacionadas con el Sector Opuntia, atendiendo a lo señalado por el art. 115 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre:

a) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidas, así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.

b) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

c) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

2.- En relación con los deberes u obligaciones legales incumplidas cabe decir lo siguiente:

Mediante acuerdo de la COTMAC de 2 de febrero de 2004 se aprobó definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de La Orotava (en adelante PGO). En el documento de Gestión Urbanística del PGO se determinó que el Sector Opuntia debía desarrollarse en el primer cuatrienio de vigencia de dicho Plan (2004-2008).

El Proyecto de Urbanización del Sector "Opuntia" fue aprobado por Decreto de la Alcaldía de este Ayuntamiento de fecha 16 de abril de 2004. El Convenio Urbanístico de Gestión Concertada de dicho ámbito fue firmado el día 29 de abril de 2004.

Las obras de urbanización de los viarios rodados del citado Sector han sido parcialmente recibidas por este Ayuntamiento en las siguientes fechas:

| RECEPCIÓN PARCIAL | FECHA |
|---------------------------|-------------------------|
| RECEPCIÓN PARCIAL 1ª FASE | 23 DE AGOSTO DE 2006 |
| RECEPCIÓN PARCIAL 2ª FASE | 14 DE MARZO DE 2008 |
| RECEPCIÓN PARCIAL 3ª FASE | 04 DE NOVIEMBRE DE 2009 |

El deber legal incumplido en este Sector por parte de los promotores es la urbanización de todos los Espacios Libres Públicos (ELP Este y ELP Oeste) y de un viario público peatonal.

En la Ficha del Sector "Opuntia" incluida en el PGO se determinó que el plazo





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

de ejecución sería el primer cuatrienio de vigencia del citado documento. Dicho cuatrienio terminó el día 16 de julio de 2008. Por tanto, han transcurrido ya más de 12 años desde que las obras de urbanización del Sector "Opuntia" debieron haber finalizado, restando todavía por ejecutar el 28% del Presupuesto de Ejecución Material previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado.

3.- Respecto a la cuantificación de los costes de las obras de urbanización es preciso añadir lo siguiente:

Los importes de ejecución material establecidos en el año 2004 para dichos elementos son los que figuran en el siguiente cuadro. En el mismo se incluyen además los gastos generales (16,00%), el beneficio industrial (6,00%) y el incremento de coste (23,60%) derivado del tiempo transcurrido (IPC correspondiente a la Provincia de Santa Cruz de Tenerife desde abril de 2004 hasta enero de 2021).

| ELEMENTO | PEM-2004 | G.G. (16,00%) | B.I. (6,00%) | P.C. | INCREMENTO P.C. (2004- 2016) | IGIC (7,00%) | VALOR ACTUALIZADO |
|-----------------|------------|------------------|-----------------|------------|------------------------------------|-----------------|----------------------|
| E.L.P. ESTE | 475.210,64 | 76.033,70 | 28.512,64 | 579.756,98 | 716.579,63 | 50.160,57 | 766.740,20 |
| E.L.P. OESTE | 187.430,78 | 29.988,92 | 11.245,85 | 228.665,55 | 282.630,62 | 19.784,14 | 302.414,76 |
| PEATONAL | 129.182,06 | 20.669,13 | 7.750,92 | 157.602,11 | 194.796,21 | 13.635,73 | 208.431,94 |
| TOTAL | 791.823,48 | 126.691,75 | 47.509,41 | 966.024,64 | 1.194.006,46 | 83.580,44 | 1.277.586,90 |

4.- Por último, cabe señalar que los plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos son los que figuran en el siguiente cuadro:

| ELEMENTO | VALOR ACTUALIZADO | PLAZO DE EJECUCIÓN |
|--------------|-------------------|--------------------|
| E.L.P. ESTE | 766.740,20 | 10 meses |
| E.L.P. OESTE | 302.414,76 | 4 meses |
| PEATONAL | 208.431,94 | 3 meses |
| TOTAL | 1.277.586,90 | 17 meses |

...>>

A los anteriores antecedentes resultan de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Responsabilidad Objetiva.





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

I.- De acuerdo con el artículo 222 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias en adelante (LSYENPC), <<En el sistema de concierto, el propietario único o todas las personas propietarias conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el ayuntamiento. En caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños>>.

II.- Asimismo, el artículo 223 de la LSYENPC establece que << 1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una asociación administrativa de propietarios que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas. >>

III.- El artículo 43 de la LSYENPC, establece que <<1. Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:

a) Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas, originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente del sector.

b) A promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización, en los términos de la presente ley, salvo que la Administración haya optado por la ejecución pública.

c) A no soportar obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, siendo nulo el convenio que las imponga.

d) A percibir el justiprecio que corresponda en caso de ejercer el derecho a no participar en la ejecución de la urbanización, así como cuando se actúe por expropiación.

e) A la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 52 de esta ley.

f) A la realización de obras y usos provisionales siempre que se cumplan los requisitos del artículo 32 de esta ley, en particular no dificultar la ejecución de la urbanización.

2. Estos derechos se reconocen sin menoscabo de los deberes y vinculaciones que recaen sobre los terrenos de acuerdo con el artículo anterior.

3. Una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente, las personas propietarias de estos suelos tienen los derechos y deberes propios del suelo urbano consolidado en situación de solar.>>

IV.- Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la LSYENPC, los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán, entre otros, los siguientes deberes:

<<a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.

c) Ceder gratuitamente ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.

i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.>>

VI.- Por su parte, el artículo 207 de la LSYENPC, dispone que <<1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de las personas propietarias del coste de la ejecución del planeamiento.

2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización.

3. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica, así como los costes de demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización y de los justiprecios de los derechos que deban ser abonados.>>

VI.- Considerando lo dispuesto en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), siendo el siguiente:

<<. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real>>.

VII.- Considerando lo dispuesto en el **artículo 18.6 del mismo Texto Refundido estatal**, que modula la previsión legal anterior, con el fin de garantizar la seguridad del tráfico jurídico – inmobiliario, y que establece lo siguiente:

<<Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación>>.

SEGUNDO.- Objeto del incumplimiento.

Incumplimiento de la ejecución del Proyecto de Urbanización.- En el convenio de gestión concertada aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 23 de marzo de 2004, y protocolizado con fecha 29 de abril de 2004, se acordó en su estipulación tercera que la ejecución de la urbanización se programa en una única etapa de cuatro años, que comenzará a computarse a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, es decir, desde el día 16 de abril de 2004.

TERCERO.- Consecuencias jurídicas.

1.- Considerando que el **artículo 147 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre**, en adelante (RGYEPC), dispone que, cuando << **1.** Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido, que es el de la puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento. En particular, podrá adoptarse la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, así como destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación.>>

Resulta un hecho probado que a día de hoy no se han concluido las obras de urbanización de referencia, con claro incumplimiento de los plazos establecidos para su terminación, tal y como se colige de lo dispuesto en el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, citado anteriormente, por lo que debe entenderse que se está incumpliendo tanto la obligación consistente en la ejecución de la urbanización, contemplada en el ya citado **artículo 44 de la norma autonómica**.

Asimismo, se advierte que, en virtud del **artículo 220 de la LSYENPC**, cuando

<< **1.** La sustitución del sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada, acordada de oficio o a instancia de parte, podrá tener lugar:

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad.

b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros.

c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la sustitución o cambio, que incluirá, en todo caso, un periodo de información pública y la audiencia a los interesados.>>

Por su parte, el **artículo 251 de la mentada Ley** afirma que <<en el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución.

La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa, del incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido.

La declaración a que se refiere el número anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá **comunicarse** a éste para que se haga constar mediante asientos de nota marginal>>.

Así, el **artículo 113 del RGYEPC**, dispone que <<2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa y por el procedimiento establecido en este reglamento, del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido incluyendo de las asumidas voluntariamente, en su caso.

3. La declaración a la que se refiere el apartado anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a este para que se haga constar mediante nota marginal. >>

Por último, el artículo 115 del RGYEPC, expresa que << El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el ayuntamiento, por iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. El acuerdo de iniciación del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por la Alcaldía de la Corporación municipal, de conformidad con las reglas de competencia que establezca la legislación básica de régimen local, y deberá contener al menos los siguientes datos:

a) La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance.

b) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidas, así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.

c) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento.





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

f) *Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y exponer sus alegaciones.*

g) *El plazo de audiencia a los interesados.*

3. *El citado acuerdo deberá comunicarse al denunciante, en el supuesto de que se haya instado el procedimiento en virtud del ejercicio de acción pública, y ser notificado individualmente a los propietarios y, en su caso, a las personas adjudicatarias o responsables de la ejecución, sometiéndose también simultáneamente a información pública mediante publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente por un plazo no inferior a veinte días.*

4. *Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar Resolución definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento que deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento y deberá ser motivada, estableciendo con toda precisión:*

a) *La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas que hayan sido acreditados en el expediente.*

b) *Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por el sistema público de ejecución forzosa y declaración de incoación del procedimiento de determinación del sistema de ejecución forzosa.*

c) *Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.*

d) *Los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la gestión y ejecución de la actuación.*

e) *Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de estas y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo el desarrollo completo de la adecuación prevista.*

f) *El suelo edificable cuya enajenación resulta necesaria para sufragar los costes de la gestión del sistema y de las obras de urbanización.*

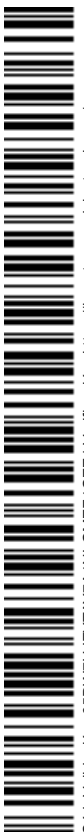
5. *El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante, la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.*

6. *Igualmente, el procedimiento podrá concluir por convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido. Estos convenios deberán contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento.*

7. *La tramitación del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la publicación del acuerdo de iniciación del expediente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa o, en su caso, sin aprobación del convenio sustitutivo, se producirá la caducidad, procediendo al archivo de las actuaciones.>>*

CUARTO.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.

I.- Considerando lo dispuesto en el artículo 1.5 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en cuya virtud, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos por lo que se acuerda la incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

II.- Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 2 del citado Reglamento**, "El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas: (...)

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

1. Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

2. Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.

3. Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

3. En el supuesto contemplado en el apartado 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título".

III.- De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 3 de la citada norma reglamentaria**, la certificación administrativa a la que alude el artículo 2.2., citado anteriormente, se presentará ante el Registrador acompañada del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con las reglas señaladas en el propio artículo 3, resultando que, cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible.

IV.- Asimismo, el **artículo 56 del mismo Reglamento**, que versa acerca de la Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística, señala que <<La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al Estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. **La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso**>>.

V.- Finalmente, el **artículo 57 de la citada norma reglamentaria** dispone que <<El título para practicar la anotación será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes:

1. Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado.

2. Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.

3. El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación>>.

QUINTO.- Competencia.

Virtud a lo establecido en el artículo 115 del RGYEPC El acuerdo de iniciación





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por la Alcaldía de la Corporación municipal, de conformidad con las reglas de competencia que establezca la legislación básica de régimen local, todo ello en concordancia con lo establecido artículo 21.1 letra s).>>

En uso de las atribuciones que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, modificadas por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización de los Gobiernos Locales, y demás normativa concordante de general y pertinente aplicación, **HE RESUELTO:**

PRIMERO.- Incoar procedimiento para la **declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR OPUNTIA**, en relación con la ejecución de los espacios libres y un peatonal, y ello con razón en el **incumplimiento del deber legal de ejecución de las obras de urbanización en el plazo establecido al efecto.**

SEGUNDO.- Otorgar **trámite de audiencia**, por plazo de veinte días hábiles, a la entidad **ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A.** y a **INMOBILIARIA BETANCOR S.A.**, así como a cualquier otro interesado que ostente derechos o intereses legítimos, a los efectos de que, si así lo estimare conveniente, presenten cuantos documentos, alegaciones y/o justificaciones a su Derecho convenga.

TERCERO.- Someter la presente resolución a **información pública** por igual plazo de veinte días hábiles, mediante la publicación de la misma en el Boletín oficial de la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- Solicitar al **Registro de la Propiedad** la práctica de la correspondiente anotación preventiva del inicio del citado expediente de incumplimiento, dándose traslado de la presente Resolución, a los efectos previstos en el artículo 1.5 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, y todo ello, una vez se haya dado cumplimiento a lo exigido por el citado reglamento, según las consideraciones expuestas anteriormente.

Contra la anterior resolución no cabe recurso alguno de acuerdo con lo dispuesto en el artº. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurre ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.>>

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, se somete a información pública por plazo de veinte días hábiles, contados a partir desde la última inserción de este anuncio en Boletín Oficial de la Provincia, quedando el expediente a disposición de cualquier persona física o jurídica que quiera examinar el procedimiento.

No obstante, y atendiendo a las medidas de seguridad impuestas para combatir la COVID 19, las consultas de los expedientes podrán ser realizadas por teléfono [922324444 ext. 2017], o mediante cita previa en la página web [<https://www.laorotava.es/cita-previa>].

Se publica el mismo para su general conocimiento.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE





Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava

en este Excmo. Ayuntamiento, Área de Ordenación del Territorio y Seguridad, sita en Plaza del Ayuntamiento s/n y en horas de atención al público de lunes a viernes de 8 h. a 10,30 h. y de 11 h. a 13,30 h., pudiéndose presentar las alegaciones y documentos que se estimen oportunos, desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio

