

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR  
SECCIÓN DISCIPLINA URBANÍSTICA

ILTMA. SRA. ALCALDESA:

Don Dirk Hanisch, mayor de edad, vecino de Almuñécar, con domicilio en [REDACTED] provisto de [REDACTED], tiene el honor de EXPONER:

Que con fecha 23 de mayo de 2017 en la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local se dio cuenta del Informe Jurídico de 16-05-2017 en el Procedimiento de Disciplina Urbanística incoado contra Berning Investments INC destacado con el número 1687/13, adoptándose seguidamente una serie de acuerdos y resoluciones no completamente ajustados a derecho y omitiendo nuevamente pronunciarse y resolver sobre las denuncias y reclamaciones que en relación con referido expediente vienen siendo formuladas.

Es por ello que, mediante el presente escrito formula Recurso de Reposición contra los expresados acuerdos a la vez que pone de manifiesto las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA:

El referido Informe Jurídico emitido el 16 de mayo de 2017 establece una serie de Conclusiones que son asumidas en su integridad por los acuerdos de la Junta de Gobierno Local adoptados en su sesión ordinaria de 23 de mayo de 2017 cuya reposición se pretende, cuando en realidad son premisas, todas ellas falsas, y por consiguiente no pueden argumentar un válido razonamiento deductivo ni servir de base o fundamento a resolución administrativa alguna conforme con el ordenamiento jurídico.

Así pues, en la *Primera* de las expresadas *Conclusiones* se dice, entre otras cosas, que las obras que se vienen ejecutando de reforma interior y distribución de la vivienda denominada "Casa Helios" cuentan con licencia de obras en vigor. Ello no es cierto. Consta en esa Sección de Urbanismo que con fecha 18 de mayo de 2017 se ha instado, por la representación del



Sr. Rauhaus, la incoación de expediente de caducidad de mencionada licencia en base a los siguientes argumentos:

“ Que con fecha de 5 de mayo de 2008 se solicitó licencia de obras por don Javier Otaduy Maidagan, en representación de Berning Investments INC, para ejecución de obras de “reparación y redistribución interior con ampliación de terraza en Casa Helios, aportando proyecto básico redactado por el arquitecto don Carlos Martín González.

Con fecha 26 de mayo de 2009 se concedió licencia de obras por la Junta de Gobierno Local, constando informes técnicos y jurídicos favorables.

Transcurridos tres años y en expediente 59/2012, se informa favorablemente la petición de prórroga de la licencia de reparación y redistribución interior de referida vivienda. Referido informe del Técnico Municipal se data a 9 de junio de 2010.

Ahora bien, si el tiempo transcurrido desde el otorgamiento de la licencia municipal hasta la concesión de prórroga era ya de por sí excesivo para lo que constituye una mera reforma de una vivienda unifamiliar, el tiempo transcurrido hasta fecha de hoy parece a todas luces algo más que inusual y extraordinario, máxime cuando conforme al tenor de la disposición establecida en el número 1 del artículo 22 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, “las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas”

Lo mismo cabe decir respecto de la prórroga concedida, toda vez que el número 2 de referidos artículo y Decreto textualmente dispone “los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, en los términos señalados en el artículo 173.2 de la Ley 2002, de 17 de diciembre”.

Es por ello que, conforme a la letra b) del número 4 de referido artículo de repetido texto legal, “las licencias caducarán...cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia”.

Como quiera que conforme al expresado Reglamento el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 22, mediante el presente escrito interesa se inicie procedimiento dirigido a declarar la caducidad de la licencia hace años otorgada, ordenando como medida provisional la paralización de los actos amparados por la misma.“

Por consiguiente referidas obras no pueden estar paralizadas y pendientes de que el promotor presente proyecto de legalización de las mismas. Dichas obras estaban paralizadas cuando el promotor descalzó a su conveniencia parte de la cimentación, para seguidamente volver a paralizarse y simultáneamente desprecintar y acordar la suspensión de paralización justificada por razones de urgencia, para que referido promotor modificase a su antojo la cimentación sin que hasta la fecha haya solicitado ni obtenido licencia para ello, tratándose de un edificio en fuera de ordenación cuya reforma había sido ya suspendida en Expediente de Disciplina Urbanística destacado con el número 145/2011 por no ajustarse al Proyecto Básico Reformado en base al cual se obtuvo la Licencia al estar realizando obras que afectaban a elementos estructurales, como son los refuerzos con elementos metálicos que se estaban llevando a cabo en una de las plantas de la edificación existente.

En la *Segunda* de las *Conclusiones* del mencionado Informe Jurídico se asegura que las obras de desmonte, movimientos de tierra y adecuación del camino que se han ido ejecutando se encuentran en proceso de legalización, lo cual tampoco es cierto.

Con fecha 10 de marzo de 2016 la representación del Sr. Rauhaus formuló en la representación arriba indicada, denuncia urbanística contra Berning Investments INC por la que ponía de manifiesto al Consistorio las obras de extracción de tierra y adecuación a un camino de nuevo trazado que se estaban llevando a cabo por referida empresa, sin autorización ni licencia para ello.

También manifestaba que esa pasividad municipal y permisividad y tolerancia respecto a esta empresa se viene manteniendo desde que por la misma se procedió a la destrucción de los cipreses y vegetación que jalonaban las fachadas de las viviendas de sus representados, así como la entrada y escalera de acceso a una de tales viviendas, ocupando y vallando el camino de acceso al garaje y anulando la fosa séptica de la que se servían.

De nada sirvió que con fecha 19 de febrero de 2013 se formulase denuncia por doña Margarita Almendros, en representación de Christina, Joachim

Michael, Nicolai Jacob y Thomas Johan Friis-Hasché en la que exponía que al final de la calle Barranco de Cabria, en la zona conocida como Loma del Curumbico se está llevando a cabo la reforma de una casa (Casa Helios) y que desde el mes de junio de 2011 un solar situado al final de dicha calle estaba siendo utilizado como escombrera, depósito de desechos y materiales. Igualmente mencionaba que referido solar había sido utilizado desde siempre (más de cuarenta años) por los vecinos y visitantes como zona de aparcamiento o de maniobra para dar la vuelta a los vehículos ya que todos han tenido siempre muy claro que es parte de la calle, y por lo tanto de uso público.

En referido escrito ya se hacía mención a que “con fecha de ayer día 18 de febrero de 2013 una máquina excavadora estuvo quitando tierra y transportándola en camiones a no se sabe dónde”. Asimismo se da cuenta de que “los vecinos llamaron a la Policía Local, que son testigos de los hechos y han fotografiado estos trabajos”.

A fecha de hoy, más de cuatro años después, sigue siendo una incógnita el destino de tantos metros cúbicos de áridos y rocas, pese a que un mes después, concretamente el día 20 de marzo de 2013, ante la pasividad municipal, la misma denunciante, con idéntica representación, inquiriere sobre la falta de respuesta de ese Ayuntamiento y sobre la titularidad pública o privada de ese suelo, a la vez que informa de que “se ha destruido parte de la escalera de uso público existente como único acceso peatonal directo a la playa de Curumbico, imposibilitando por completo dicho acceso”.

Sin embargo, en el informe de la Técnico Superior de Urbanismo de fecha 6 de abril de 2016 se hace mención escueta de un informe de la Policía Local de fecha 18 de febrero de 2013 por el que se constata que hay movimientos de tierras en parcela en Loma del Curumbico cuya titularidad no es aclarada por el promotor ni por el denunciante y que “con fecha 19 de febrero de 2013 y 20 de marzo de 2013 se recibe en este Ayuntamiento de parte de doña Margarita Almendros Rodríguez denuncia y manifiesta que se están realizando obras y que hay dudas sobre la titularidad del solar”. No se hace mención en el informe a los hechos denunciados, sino a que la denunciante manifiesta que se están realizando obras y que hay dudas sobre la titularidad del solar”, cuando lo que las denuncias expresan es una descripción detallada de infracciones y fechas, acompañada de cartografía y un completo reportaje fotográfico, y la denunciante no manifiesta ningún género de duda sino que solicita del Ayuntamiento, ante su pasividad, que se pronuncie sobre si la calle Barranco de Cabria, en su ensanche junto a la derruida escalera a la playa, es privada o de uso público y si se ha otorgado licencia para su desmonte. Hasta la fecha sin respuesta,

pese a que los actos ejecutados y denunciados a esa fecha afectaban y afectan:

1°.-

A la propiedad privada de don Karlheinz Rauhaus, y de los vecinos colindantes.

2°.-

A parte de la calle Barranco de Cabria.

3°.-

A la explanada contigua o meseta.

4°.-

A la desaparición del primer tramo superior de escalera de acceso a la playa, de exclusiva competencia municipal pero que afectaba a la posibilidad de bajada al dominio público marítimo terrestre.

Pues bien, a fecha de hoy ni se ha solicitado proyecto para restitución ni se ha hecho valoración alguna ni se ha hecho mención expresa entre los acuerdos adoptados.

La afirmación en referida *Conclusión Segunda* de que la demolición de las escaleras de acceso a la playa se encuentra en proceso de reposición a la realidad física alterada es también ajena a la verdad, por cuanto ni física ni jurídicamente tienen nada que ver con la realidad los intentos de maquillar como legalización el cambio de titularidad municipal a la del promotor por término de dos años y además el cambio de ubicación de la realidad previamente destruida. Sobre este punto el interesado formuló en su día Recurso de Nulidad por incompetencia administrativa contra la resolución de la Delegación de Medio Ambiente autorizando el cambio de trazado de la escalera preexistente, recurso que se encuentra en estudio en ella Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y del que transcribimos los fundamentos del mismo:

En primer lugar sorprende la asunción por esa Delegación del desconocimiento total acerca de referida escalera, que constituía el único acceso terrestre a la denominada playa del Curumbico hasta que fue *impunemente* demolida por la empresa Berning Investments Investments, INC, a la que por cierto se le ha otorgado una extraña autorización de uso que consiste, como veremos más tarde, en hacerla titular de un

nuevo acceso por el que transitarán, quieran o no, todos los ciudadanos que deseen ejercitar su derecho de acceso a la playa de Curumbico.

No ha existido por parte de esa Delegación Territorial actividad alguna dirigida a obtener información acerca de referido acceso, excepción hecha de la documentación aportada por la empresa infractora.

De haberse desplegado una mínima actividad para esclarecer la realidad física y naturaleza jurídica de la escalera derruida, se habría comprobado que la redacción de Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Almuñécar data de 1987, mientras que la Ley de Costas, sesgadamente citada es la de 1988, es decir, de vigencia posterior al comienzo de entrada en vigor de la normativa de referido Plan que, como debería saber la Administración Autónoma, no contempla, pese a ya existir desde tiempo muy anterior, ni ese ni ningún otro acceso al mar ni previsiones de aparcamiento para la zona colindante con referida playa . Pero es más, lo que realmente dice al respecto la precitada Ley de Costas precisamente en su artículo 28 es que el planeamiento urbanístico es competencia municipal (así como el otorgamiento de licencias), no que las Administraciones Estatal y Autonómica puedan hacer dejación de los deberes y facultades legalmente establecidos con respecto al Dominio Público y los accesos a las playas. Como dice el Preambulo de repetida Ley

*“El último título de la Ley trata de las competencias administrativas. En él se detallan sólo las que corresponden a la Administración del Estado y a los Municipios, mientras que las propias Comunidades Autónomas son objeto de una mención genérica, remitiendo su alcance y contenido a lo establecido en los respectivos Estatutos. En cuanto a las competencias de la Administración del Estado ha parecido conveniente dejar al desarrollo reglamentario la concreción de los Departamentos y Organismos que deben ejercerlas en cada caso, ya que de otro modo hubiera sido necesario entrar en un grado de detalle impropio de un texto legal y, además, inoportuno por las modificaciones a que está sujeta la organización administrativa. Todo ello sin perjuicio de mantener inalterada la atribución de competencias realizadas por otras leyes específicas en materias relacionadas con el objeto de la presente. En todo caso y habida cuenta de la concurrencia de competencias que se produce sobre el espacio litoral, se ha procurado favorecer la coordinación con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística mediante un sistema de consultas e informes recíprocos, que, siguiendo esquemas ya diseñados en la normativa vigente, salva las competencias de las respectivas Entidades y permite su articulación en un marco de colaboración”.*

Por consiguiente, no estando prevista en el planeamiento general referida escalera que constituye un acceso al mar, deberá estarse a la disposición contenida en el artículo 221 de

*Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuando dice:*

#### **Artículo 221. Calificación de obras de interés general.**

1. Tendrán la calificación de obras de interés general y serán competencia de la Administración General del Estado:

a) Las que sean necesarias para la protección, defensa y conservación del dominio público marítimo-terrestre, así como su uso, cualquiera que sea la naturaleza de los bienes que lo integren.

b) Las de creación, regeneración y recuperación de playas, incluyendo los trabajos de dragado, en su caso, necesarios.

c) Las de acceso público al mar no previstas en el planeamiento urbanístico.

d) Las emplazadas en el mar y aguas interiores, sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas, en su caso

Según esto, tanto la modificación del trazado de referido acceso a la playa como la restitución de la derruida escalera tendrían la calificación, por lo demás lógica, de obras de interés general, siendo la Resolución dictada por esa Delegación Territorial de 20 de julio de 2015 por la que se autoriza a Berning Investments, INC el uso en zona de servidumbre de protección para restitución (?) de trazado de escaleras a Playa “El Curumbico” con la que se finalizan los expedientes los expedientes nº.390 ZSP y nº.434 ZSP, nula de pleno derecho en tanto que dictada por órgano manifiestamente incompetente, como consecuencia de la aplicación de la disposición establecida en la letra b) del número 1 del artículo 47 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

### CAPÍTULO III

#### Nulidad y anulabilidad

#### Artículo 47. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

.....  
b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

.....  
...

Además, en referidos procedimientos e impugnada Resolución se omite un aspecto esencial contenido en el propio artículo 28 de la Ley de Costas invocado por el Jefe del Servicio de Protección Ambiental cuando en su numeral 3 establece:

“ Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior”.

En otro orden de cosas resulta claro que la Comunidad Autónoma de Andalucía de ser competente en relación con el trazado antiguo o nuevo de la escalera de acceso lo sería sólo en la parte del mismo que invade la zona de dominio público marítimo terrestre, sus servidumbres de tránsito y de protección, lo que afecta sólo aproximadamente a la mitad o en todo caso tercera parte de su recorrido, pero al Ayuntamiento de Almuñécar le corresponde la competencia no sólo para otorgar licencia de obras de la totalidad de la misma, sino para definir o redefinir la parte de acceso que no se encuentra en referidas zonas de protección, sin que la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía esté facultada, como ha hecho, para aprobar resoluciones que afecten a zonas fuera del ámbito estricto que le ha sido atribuido.

Por otra parte la Resolución con la que se pretende amparar años de destrucción impune del paraje tiene por objeto exclusivamente una autorización, que como tal corresponde a un solo titular, aunque se haga una discreta alusión a permitir el uso público y además, siendo autorización, debe acogerse al régimen que para las mismas

establecen la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Costas y norma concordante de su Reglamento:

#### **Cuarta**

**Las autorizaciones para obras y otras actividades en el dominio público privado deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración.**

Además referida Autorización por la que se pretende dejar sin efecto servidumbres de paso que conforman derechos reales de naturaleza civil y que afectan directa o indirectamente a la propiedad, ha sido tramitada aplicando el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, sobre Procedimiento para tramitar autorizaciones de vertido al dominio público marítimo terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección, contraviniendo leyes y la propia Constitución Española, así como las disposiciones del propio Decreto, concretamente la contenida en su artículo 12 que imperativamente establece: *“El plazo máximo para resolver el procedimiento regulado en los artículos 9 y 10 del presente decreto será de dos meses contados desde que la solicitud hubiera tenido entrada en cualquiera de los Registros de la Consejería de Medio Ambiente”*

*“Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores sin haberse dictado resolución, la solicitud podrá entenderse desestimada”.*

Por consiguiente entendemos de pertinente aplicación las siguientes disposiciones también contenidas en el precitado artículo 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

En cuanto a la **Conclusión Tercera**, resulta igualmente incierta, toda vez que las obras de estación de bombeo no pueden encontrarse en proceso de legalización, toda vez que ni siquiera dispone de la preceptiva autorización de uso en Zona de Servidumbre de Protección concedida por la Delegación de medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya que la que se concedió el

18 de junio de 2015 ha quedado sin efecto conforme a la disposición establecida en el artículo 49.5 del Real Decreto 1471/1989 por el que se aprueba el Reglamento General para la Ejecución y Desarrollo de la Ley de Costas a cuyo tenor “las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurridos los cuales quedarán sin efecto” .

Además, de la tramitación del propio expediente 1509/2015, se desprende que la promotora no ha cumplido, ni puede ya cumplir, con los requisitos exigidos por el Departamento Técnico de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, por lo que referido expediente debe ser archivado en tanto no se obtenga, si se obtiene, nueva autorización de uso de la Zona de Servidumbre de Protección del organismo competente.

En su virtud,  
SOLICITA de V.I:

Que teniendo por recibido el presente escrito se sirva tener por interpuesto RECURSO DE REPOSICIÓN contra los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local en su sesión ordinaria de 17 de mayo de 2017 y a la vista de su contenido se recabe nuevo Informe Jurídico acorde con las circunstancias actuales de paralización sin fundamento de los expediente de restitución instados por todos los particulares afectados en la zona y que no admiten más que la reposición de las cosas a su estado originario.

En Almuñécar a 27 de julio de 2017

