

Expediente N° 390 ZSP
Expediente N° 434 ZSP
Expediente 242/ZSP
Expediente sancionador con referencia GR/2014/675/OF/COS.



A LA DELEGACION TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE COSTAS

Copia

D Doña Raquel Moreno Rodríguez, Abogada con DNI número [REDACTED] y domicilio para notificaciones en Calle Ramón Gómez de la Serna 22, oficina 503 Marbella CP 29602 (Málaga), en nombre y representación de Don Frank Horstmann, con carta de identidad alemana número [REDACTED], [REDACTED] Alemania representación que acredito con autorización firmada como documento número 1 y 2, con autorización administrativa y copia de la carta de identidad, comparece y **EXPONE:**

Que por medio del presente y en virtud de lo dispuesto en el art. 102 de la Ley 30/1992 de RJA y PAC y art. 63 del mismo precepto legal, venimos a solicitar la nulidad de los actos administrativos consistente en autorización de uso en ZSP expediente nº 434, 390 y 242 a la entidad Berning Investment INC y ello en base a los siguientes fundamentos:

I.- Berning Investment, S.L. ha solicitado ante la Delegación Territorial de Costas de Granada el cambio de trazado de las escaleras que en su día fueron destruidas impunemente, trazado que parece haber sido autorizado por costas como se desprende del informe que se nos remite y el plano con el trazado definitivo, que adjuntamos al presente escrito (**expediente 434/ZSP**) como documento número 3.

Debemos anticipar que la denominada sociedad "**Berning Investment, INC**" no consta inscrita como tal en el Registro Mercantil de España sino que se trata del **socio único de la sociedad ALMUGRANA NECAR, S.L.** con CIF nº [REDACTED] desde el 24 de octubre de 2013, de la que su Administrador Único es Alfonso Gutierrez Arqued-. Debido a la confusión creada entre la sociedad que promueve y que en su día solicitó las



Expediente N° 390 ZSP
Expediente N° 434 ZSP
Expediente 242/ZSP
Expediente sancionador con referencia GR/2014/675/OF/COS.

correspondientes licencias y la que es realmente responsable en España como persona jurídica legalmente constituida e inscrita en el Registro Mercantil, procede que la Administración en orden a determinar la responsabilidad, requiera a la misma para que aporte las escrituras correspondientes que acrediten su legitimación pasiva en calidad de responsable, y en el caso de las licencias, igualmente como titular de las mismas mientras no sean revocadas. Adjuntamos Informe del Registro Mercantil como documento número 3 bis.

La citada sociedad (Almugrana Neca, S.L. que está participada por Berning Investment Inc como socio único y a resultas de la declaración de unipersonalidad) a estos efectos, que está ejecutando obras **ilegales de construcción en la Casa Helios (comenzaron en el año 2009) y destrucción de escaleras de acceso público a la playa, eliminación de caminos de uso público de la urbanización y que servían de maniobra y aparcamiento en la zona, y por ultimo, desmontes y movimientos ilegales en la parcela colindante en la Loma de Curumbico.**

II.- Sin embargo, y según le consta al propio Ayuntamiento, punto XIX de la Resolución de 7 de abril de 2016) "Con fecha 9 de marzo de 2015 la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente remite informe al Ayuntamiento sobre ***"desistimiento del cambio de trazado de acceso de escaleras*** (de fecha 30 de enero de 2014) a la playa Curumbico solicitado por Berning con fecha 10 de febrero de 2015; con fecha 3 de febrero de 2015 la misma Delegación Territorial había informado al Ayuntamiento que debía procederse a la ***"restitución de las cosas y reposición a su estado anterior"***.

Es por ello que el Ayuntamiento acuerda el 7 de abril de 2016 (tercero) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 183 de la Ley de Ordenación y 43.3 b de RDU, se ordena a Berning Investment, INC. ***"la reposición de la realidad física alterada en la parcela debiendo restablecer la escalera de acceso a la playa existentes en su día y movimientos de tierras que se vienen ejecutando fuera del inmueble."*** Berning pues debe restituir las





A LA SRA. ALCALDESA DE ALMUÑECAR
C.C. DELEGACION TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE ANDALUCIA
C.C. GRUPO MUNICIPAL PSOE, IU
expedientes disciplina urbanística 005/2013 y 1687/2013,
145/2011, 5/2013

COPIA

Doña Raquel Moreno Rodríguez, Abogada con DNI número [REDACTED] y domicilio para notificaciones en Calle Ramón Gómez de la Serna 22, oficina 503 Marbella CP 29602 (Málaga), en nombre y representación de Don Frank Horstmann, con carta de identidad alemana número [REDACTED] Alemania representación que acredito con autorización firmada como documento número 1 y 2, con autorización administrativa y copia de la carta de identidad, comparece y **EXPONE:**

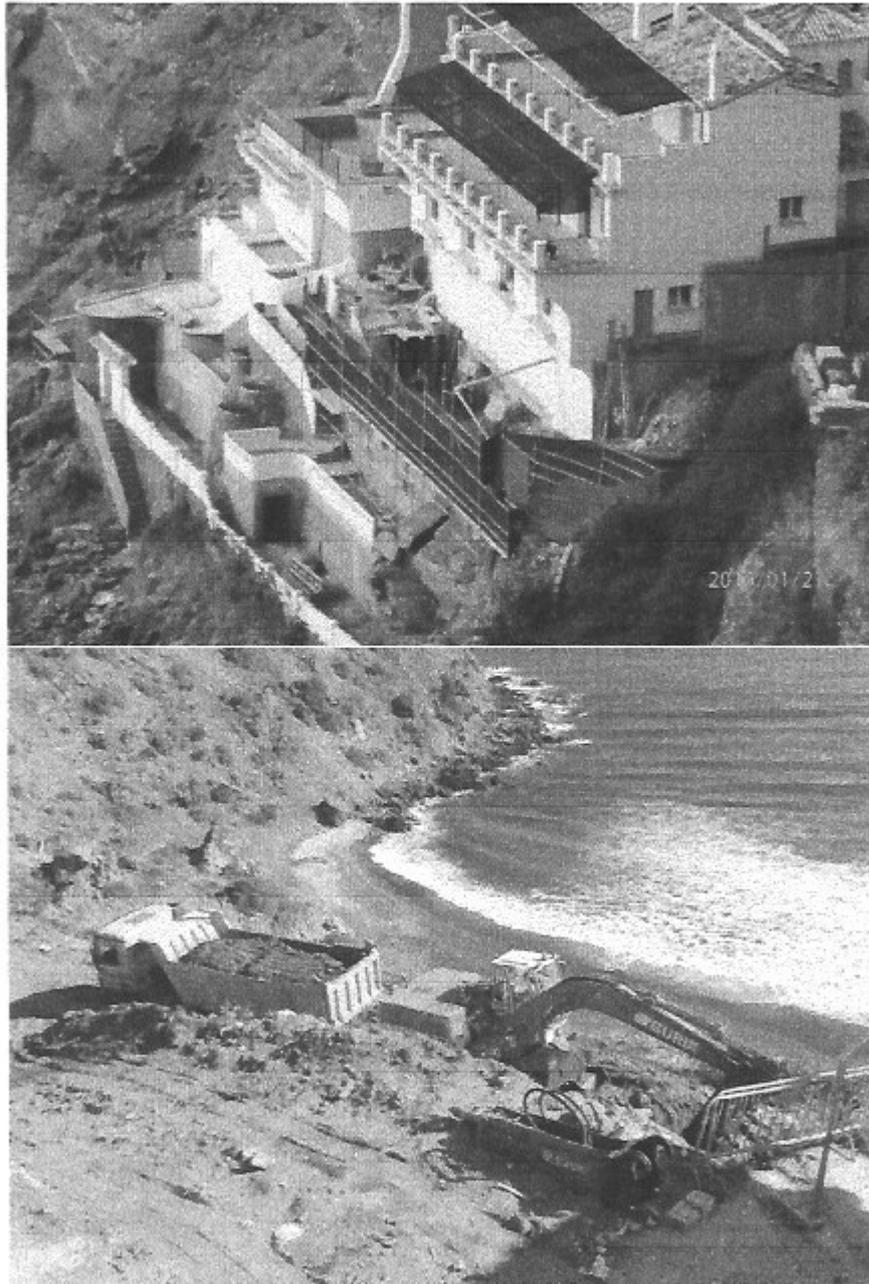
Que por medio del presente venimos a solicitar la adopción por parte del Ayuntamiento de MEDIDAS EJECUCION FORZOSA para garantizar la efectiva PARALIZACION DE OBRAS DE CONSTRUCCION ILEGALES EN CASA HELIOS Y DESMONTES Y MOVIMIENTOS EN PARCELA COLINDANTE, OCUPACION Y CIERRE DE CAMINO DE USO PÚBLICO y ello en base a los siguientes motivos y alegaciones:

1º.- Que como bien conoce este Ayuntamiento (expedientes disciplina urbanística 005/2013 y 1687/2013, 145/2011, 5/2013) la denominada sociedad "**Berning Investment, INC**" – sociedad que no consta inscrita como tal en el Registro Mercantil de España sino que se trata del **socio único de la sociedad ALMUGRANA NECAR, S.L.** con CIF nº [REDACTED] desde el 24 de octubre de 2013, de la que su Administrador Único es Alfonso Gutierrez Arqued-Debido a la confusión creada entre la sociedad que promueve y que en su día solicitó las

correspondientes licencias y la que es realmente responsable en España como persona jurídica legalmente constituida e inscrita en el Registro Mercantil, procede que la Administración en orden a determinar la responsabilidad, requiera a la misma para que aporte las escrituras correspondientes que acrediten su legitimación pasiva en calidad de responsable, y en el caso de las licencias, igualmente como titular de las mismas mientras no sean revocadas. Adjuntamos Informe del Registro Mercantil como documento número 3 bis.

La citada sociedad (**Almugrana Nekar, S.L.** que está participada por Berning Investmente Inc como socio único y a resultas de la declaración de unipersonalidad) a estos efectos, que está ejecutando obras **ilegales de construcción en la Casa Helios (comenzaron en el año 2009) y destrucción de escaleras de acceso público a la playa, eliminación de caminos de uso público de la urbanización y que servían de maniobra y aparcamiento en la zona, y por ultimo, desmontes y movimientos ilegales en la parcela colindante en la Loma de Curumbico.**





A pesar de las ordenes de paralización adoptadas por Resolución de Alcaldía nº 2014-1653 de 25 de junio de 2014, y acuerdo de Junta de Gobierno Local de 7 de abril de 2016,

y de los condicionantes para ejecutar las obras de aseguramiento necesarias para impedir daños la actividad constructiva ha continuado a su ritmo habitual, no para asegurar nada, sino para finalizar las obras ilegales que en su día se comenzaron que debieran haberse paralizado de forma definitiva.

2º.- Como prueba misma de estas actuaciones y precisamente para poder ejecutar las mismas, ha instalado como ya sabe este Ayuntamiento, **una grúa de grandes dimensiones** además de utilizar otra maquinaria pesada para realizar desmontes y movimientos de tierras completamente ilegales. **La grúa sigue sin estar reforzada en la base sigue el hueco y se mueve.**

3º.- MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Podemos apreciar una inactividad manifiesta de la Administración pública en la defensa de la legalidad urbanística, no la actividad en sí teórica, sino la que tendría una efectividad real. De hecho desde el año 2009 que comenzaron los primeros actos de la promotora encaminados a la construcción de los apartamentos turísticos, ello claro de forma encubierta, aunque manifiesta para cualquiera que observe las obras- hasta la fecha de hoy, siguen construyendo en contra incluso de las licencias otorgadas. De hecho las múltiples licencias que se han ido solicitando (reforma interior Casa Helios, vallado parcela, estación de bombeo, desbroce y limpieza de parcela, restitución de escaleras de acceso a la playa, etc.) no son sino una estrategia pensada precisamente para poder llegar a conseguir realizar las obras de construcción que están ejecutando y que persiguen claro fin edificatorio.

De hecho ya en el año 2006 se les concede licencia de obras 3166/2006 para vallado de parcela en la que se ejecutará proyecto de construcción de viviendas como consta en el informe de la Arquitecta Municipal de fecha 19 de junio de 2014 en expediente nº 005/2013 (gestiona nº 1687/2013) en Resolución de Alcaldía de 25 de junio de 2014.

Primero se acuerda por el Ayuntamiento lo siguiente:

Por todo lo anterior, **SE PROPONE:**

1º Desprecintar la parcela sita en Barranco de Cabría y en la que se han llevado a cabo movimientos de tierras por la empresa Berning Investments INC con la única finalidad de que por esa empresa y bajo la estricta supervisión de la nueva dirección técnica y coordinación de seguridad y salud, se lleve a cabo como medida urgente el muro de consolidación de la estabilidad de la vivienda "Casa Helios" y la grúa torre, a lo largo de su fachada oeste y de acuerdo con la documentación técnica redactada por el Arquitecto D. Raúl Parra Barbero. Deberán adoptarse igualmente, las medidas de seguridad pertinentes para evitar cualquier desprendimiento o caída de materiales desde la parcela a la playa.

El resto de actuaciones en la parcela (excavaciones, rasantes, movimientos de tierras, etc) quedarán en suspenso, tal y como ya se ha acordado, en tanto no se autorice proyecto completo y que comprenda todas las actuaciones en la parcela y el estado final de la misma. El eventual incumplimiento de esta orden conllevará no sólo la exigencia de responsabilidades urbanísticas que procedan a la promotora, la constructora y la dirección técnica, sino también la puesta en conocimiento al Ministerio Fiscal por si existieran responsabilidades personales de tipo penal que depurar.

2º Dar cuenta de la anterior actuación a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, junto con este informe, para su conocimiento, sin perjuicio del oficio a que se hace referencia en el punto siguiente.

3º Remitir a la Delegación Provincial de Medio Ambiente oficio en que se solicite pronunciamiento expreso sobre la petición de autorización de nuevo trazado de las escaleras de acceso a la playa de Curumbico.

4º Habiéndose constituido nueva dirección de obra, procede levantar la suspensión de las obras de la vivienda (reparación y redistribución), sin perjuicio de que, a la vista de las denuncias presentadas, se efectúe control por el Servicio de Inspección de Obras del cumplimiento del proyecto. No podrán ser ejecutadas las obras de restitución de construcciones existente y que han sido destruidas (patios o porches de fachada oeste), en tanto no se solicite licencia de reconstrucción y sea autorizada por la Delegación Provincial (en tanto que afecta a zona de servidumbre) y por este Ayuntamiento." La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes adoptó en su totalidad los acuerdos propuestos por el Jefe del a Sección Administrativa de Urbanismo.



A pesar del contenido de la resolución expresa, Berning continuó su actividad haciendo caso omiso a las órdenes de suspensión que se contienen en la misma, y de las ordenes de consolidación de las obras que por su estado resultaban un peligro para las personas.

Tampoco se ha cumplido lo acordado en Resolución de la Junta de Gobierno Local de 7 de abril de 2016 lo siguiente:

Visto el informe anteriormente transcrito y propuesta, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:

Primero.- Proceder a la reanudación del procedimiento del expediente de Disciplina Urbanística de referencia 1687/2013 (DISCIPLINA URBANÍSTICA 005/13), de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística 60/2010.

Segundo.- Ordenar la inmediata suspensión de las obras de conformidad con el artículo 181 de la LOUA y 42 del RDUA, en caso de ser desatendida esta orden, podrá disponerse a la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el punto anterior.

Tercero.- De acuerdo con lo previsto en el art. 183 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 48.3.b) RDUA, ordenar a Berning Investment INC la reposición de la realidad física alterada en la parcela, debiendo restablecer la escaleras de acceso a la playa existentes en su día y movimientos de tierras que se vienen ejecutando fuera del inmueble.

En caso de no atender voluntariamente dicha orden, se procederá a instar su ejecución forzosa, mediante la imposición de multas coercitivas, en su caso, o mediante la ejecución subsidiaria a su costa, girándole los gastos ocasionados por dicha actuación.

Cuarto.- Petición de informe técnico a los servicios técnicos municipales sobre la valoración de las obras no amparadas en

En ningún caso a fecha de hoy, consta que por el Ayuntamiento se haya adoptado alguna de las medidas coercitivas que prevé la LOUA y el Reglamento de disciplina para que la suspensión sea efectiva, a saber, **la retirada de la maquinaria, la imposición de multas coercitivas y el corte de suministros de luz y agua.** Así establece la LOUA:

Artículo 181 Medida cautelar de suspensión

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas, se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, la persona titular de la Alcaldía deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores,

incluso con carácter previo al inicio del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

4º.- Procede además la orden de **restablecimiento de la realidad física** a su estado "primigenio" según resolución administrativa firme en este sentido (Resolución de 7 de abril de 2016). Sin embargo Berning pretende aprovechar la descoordinación entre las administraciones para culminar la construcción ilegal que en su día comenzó tanto en Casa Helios como en la parcela colindante, y establecer un trazado de escaleras de acceso público a la playa a su antojo, y sobre todo pensando en la próxima construcción de apartamentos turísticos, a los que ya está dotando de los servicios básicos que hasta ahora no disponían.

Dispone el artículo 182 sobre restablecimiento del orden jurídico perturbado:

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior, o que

no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

(...)"

Artículo 183 Reposición de la realidad física alterada

1. *Procederá adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:*

a) las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística,

b) se inste la legalización y ésta haya sido denegada,

c) se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

2. *Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.*

(...)

5. *El Ayuntamiento o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.*

Artículo 184 Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada

1. El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de dichas órdenes por parte del interesado, podrá llevarse a cabo su ejecución subsidiaria a costa de éste; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

Berning Investment, S.L. ha solicitado ante la Delegación Territorial de Costas de Granada el cambio de trazado de las escaleras que en su día fueron destruidas impunemente, trazado que parece haber sido autorizado por costas como se desprende del informe que se nos remite y el plano con el trazado definitivo, que adjuntamos al presente escrito (***expediente 434/ZSP***) como Documentos números 3 y 4.

Sin embargo, y según le consta al propio Ayuntamiento, punto XIX de la Resolución de 7 de abril de 2016) "Con fecha 9 de marzo de 2015 la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente remite informe al Ayuntamiento sobre "***desistimiento del cambio de trazado de acceso de escaleras*** (de fecha 30 de enero de 2014) a la playa Curumbico solicitado por Berning con fecha 10 de febrero de 2015; con fecha 3 de febrero de 2015 la misma Delegación Territorial había informado al Ayuntamiento que debía procederse a la "restitución de las cosas y reposición a su estado anterior".

Es por ello que el Ayuntamiento acuerda el 7 de abril de 2016 (tercero) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 183 de la Ley de Ordenación y 43.3 b de RDU, se ordena a Berning Investment, INC. "***la reposición de la realidad física alterada en la parcela debiendo restablecer la escalera de acceso a la playa existentes en su día y movimientos de tierras que se vienen ejecutando fuera del inmueble.***" Berning pues debe restituir las escaleras para lo que deberá primero paralizar TODAS LAS OBRAS, posteriormente presentar un Proyecto ante el Ayuntamiento y la Delegación