

E.U.C.C. Masos d'en Bladé

NIF H43252303

Urb. Masos d'en Bladé, buzón 72

43892 – Miami Playa

AYUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP

Data...: 30-09-2008 10:11
Registre: 2008/14837

Registre General d'Entrada

Al Ayuntamiento de Mont-roig del Camp

ASUNTO:

Solicitud formal para que el Ayuntamiento recepcione la Urbanización Masos d'en Bladé, asuma su conservación y mantenimiento y se proceda a la disolución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a la mayor brevedad posible.

RAFAEL GILABERT MUÑOZ, con DNI 31083340J actuando como Presidente de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Masos d'en Bladé, registrada en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Tarragona con el número 1004, folio 102, tomo 8º, cuyo domicilio a efectos de notificación es el indicado en el membrete que encabeza este escrito, se dirige al Ayuntamiento de Mont-roig del Camp y en nombre de la Entidad, con el debido respeto,

MANIFIESTA.-

- 1) Que la Urbanización Masos d'en Bladé tiene su origen en el Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de Enero de 1975.
- 2) Que en virtud de lo establecido en ese Plan Parcial esta Urbanización, en contradicción con frecuentes manifestaciones de las autoridades y personal municipal, no es ni ha sido nunca una urbanización "privada" sino una urbanización "de iniciativa privada" con la obligación mutua (de promotores y Ayuntamiento) de cumplir lo establecido en el Plan Parcial y en la legislación urbanística vigente aplicable para que todas las zonas comunes, viales, servicios e infraestructuras sean cedidos y pasen a ser de titularidad pública.
- 3) Que si a fecha de hoy no existiera en el Ayuntamiento documentación probatoria de que esas cesiones hayan sido total o parcialmente ya efectivamente materializadas, es el Ayuntamiento el único responsable de ello, puesto que no ha utilizado los recursos legales que las distintas Leyes, Reglamentos y Normativas, vigentes en las distintas etapas de la ejecución del Plan Parcial, han puesto siempre a su disposición para obligar a los promotores al cumplimiento de sus obligaciones, concediéndoles sin embargo todas las licencias de obra solicitadas y sin restricciones.

- 4) Que el Ayuntamiento era el beneficiario de una hipoteca voluntaria garantizadora de la perfecta ejecución de la urbanización y cumplimiento de las obligaciones de los promotores y no nos consta que el Ayuntamiento la haya utilizado para ese fin.
- 5) Que el Ayuntamiento permitió el inicio de obras de urbanización sin el preceptivo proyecto obligatorio, con manifiesto incumplimiento de la prohibición que establecía la Comisión Provincial de Urbanismo en el documento de aprobación del Plan Parcial para el inicio de obras.
- 6) Que el Ayuntamiento otorgó las preceptivas licencias de construcción de nuevas viviendas reconociendo a los propietarios unos derechos edificatorios que solo podían adquirirse mediante el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, esto es, mediante la creación de una Junta de Compensación (de la que el Ayuntamiento debía formar parte), reparcelando conforme a la legalidad, urbanizando según proyecto y cediendo los promotores al Ayuntamiento las zonas comunes e infraestructuras establecidas en el Plan Parcial. Esa actitud municipal (no pasiva o permisiva sino activa por actos expresos al margen de la legalidad) ha sido la de cooperador necesario a las irregularidades e ilegalidades que se fueron dando a partir de entonces, renunciando conscientemente el Ayuntamiento a su potestad de garante de la legalidad urbanística.
- 7) Que, en contradicción con lo expresado en el P.A.U. 9 incluido en el POUM con relación a esta Urbanización, todas las zonas verdes de la Urbanización (con la excepción de alguna pequeña zona verde que figura aún a nombre de uno de los promotores iniciales y de la zona deportiva), figuran ya en el Catastro como solares cuyo titular es el Ayuntamiento, y que los viales, al no ser considerados solares, no son susceptibles de inscripción registral alguna y son desde la aprobación del Plan Parcial de titularidad pública. Además, existen inscripciones en el Registro de la Propiedad de cesiones de solares a favor del Ayuntamiento en el ámbito de esta Urbanización cuya situación geográfica precisa no ha sido capaz de ubicar el propio Ayuntamiento, puesto que con frecuencia los promotores iniciales de la Urbanización cedían e inscribían en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento unos metros cuadrados correspondientes al porcentaje de cesión de sus respectivas parcelas, sin que quedase explicitado a que zona verde o calle correspondían.
- 8) Que la aprobación inicial de pasar el sistema de actuación para el PAU 9 de Masos de compensación a cooperación, acordada por la Junta Local de Gobierno en fecha 16 de Abril de 2008, carece de sentido y es materialmente “irrealizable” en los términos planteados, puesto que no puede ser objeto de un nuevo proyecto de re-parcelación lo que ya está parcelado, ni ser objeto de un proyecto de urbanización lo que ya está urbanizado. **Véanse y añádanse como reproducidas aquí y formando parte integrante de este escrito,** las

alegaciones presentadas con relación a esa aprobación inicial en fecha 02/06/08 y sus documentos adjuntos. Dichas alegaciones no han sido aún resueltas.

A esas alegaciones se han adherido los propietarios cuyo anexo se adjunta y cuyos documentos firmados y con DNI están a disposición del Ayuntamiento si los precisara.

Ténganse en cuenta también las sentencias del tribunal Supremo 5247/1995 de 30 de Marzo del 2000 y 5290/1995 de 10 de Mayo de 2000.

- 9) Que la realidad física de esta urbanización (en el área geográfica que constituye el ámbito de actuación de esta Entidad Urbanística de Conservación), es la de una urbanización totalmente desarrollada urbanísticamente (reconocido en la redacción del propio P.A.U.9 y en documentos municipales), totalmente reparcelada de hecho, edificada en más del 95 % con viviendas que obtuvieron sus licencias de nueva construcción concedidas por el propio Ayuntamiento, con calles perfectamente asfaltadas y con todos los servicios (agua, luz, saneamiento) funcionando en condiciones aceptables. Y todo ello sin contradicción alguna con las determinaciones del Plan Parcial.
- 10) Que la Entidad Urbanística de Conservación fue inscrita en el año 1996 y aunque sus Estatutos la definen como de duración indefinida y su disolución solo posible por decisión unánime de sus socios, ambas cosas, además de ser consideradas nulas por ser contrarias a lo establecido en las leyes urbanísticas, fueron modificadas por decisión mayoritaria de la Asamblea Extraordinaria de 19 de Agosto de 2006 y notificado al Ayuntamiento sin que éste haya tramitado esa modificación.
- 11) Que el Ayuntamiento ha venido ingresando en sus arcas desde el año 1976, no sólo los importes correspondientes al I.B.I. de naturaleza urbana de todas las nuevas construcciones, sino las tasas e impuestos correspondientes a la concesión de licencias para la edificación de nuevas viviendas, construcción de viales, infraestructuras y servicios. Una estimación aproximada de esos ingresos nos permite afirmar que, ajustados a la fecha y moneda actual, no fueron inferiores a 8.184.000 Euros. Nada de esos ingresos ha repercutido en servicios en beneficio de los contribuyentes propietarios de estos inmuebles.

Todas estas manifestaciones se encuentran soportadas en parte por el escrito de alegaciones mencionado en el punto 8 y sus documentos anexos, y en parte por el anexo historial que recuerda aquí algunos hechos significativos de esta Urbanización.

En virtud de todo lo manifestado,

SOLICITO:

- 1) Que el Ayuntamiento acepte formalmente que la reparcelación de las fincas rústicas iniciales que formaban el ámbito de actuación de esta Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación está ya efectuada **por vía de hechos consumados y permitidos** y que las cesiones de viales, zonas comunes e infraestructuras a que estaban obligados los propietarios (promotores iniciales presentadores del Plan Parcial) de las fincas objeto de esa reparcelación han sido ya realizadas también **por vía de hechos consumados y permitidos**.
- 2) Que reconozca formalmente la imposibilidad material y jurídica de ejecutar una nueva reparcelación del P.A.U.9 por ninguna de los sistemas de actuación de compensación o cooperación, aunque esté así establecido en el POUM.
- 3) Que el Ayuntamiento reconozca que esta Urbanización, en el área geográfica del ámbito de actuación de esta Entidad, dispone de todos los servicios requeridos para ser área urbana consolidada, esto es, tiene un correcto servicio de suministro de agua potable domiciliaria, servicio de energía eléctrica, servicio de recogida de aguas fecales, alumbrado público, servicio telefónico, asfaltado de calles y embaldosado de aceras, y todo ello en condiciones aceptables y no inferiores ni de menor calidad que la mayor parte de las zonas urbanas del municipio; y ello, de conformidad con lo que era exigible a la fecha de ejecución de la Urbanización, aunque a día de hoy fuesen exigibles otros parámetros para urbanizaciones de nueva ejecución.
- 4) **Que, como conclusión de todo lo anterior acuerde asumir formalmente la recepción de la Urbanización tal y como está en la actualidad (en lo que se refiere a las zonas sobre las que la Entidad tiene su ámbito de actuación y ejerce por tanto su cometido de conservación) y consecuentemente formalice cuantos documentos sean precisos para la eficacia de ese acuerdo. A partir de ello, que el Ayuntamiento asuma sus obligaciones de conservación como en cualquier otra zona del municipio, de modo que la Entidad pueda disolverse por haber finalizado sus funciones.**

La disolución formal de la Entidad, una vez aceptada la recepción por el Ayuntamiento, tendría lugar mediante una Asamblea Extraordinaria con ese objeto, convocada con la mayor brevedad posible y con la aprobación de un balance cuyos activos pasarían al Ayuntamiento.

- 5) Que a partir de la disolución efectiva de la Entidad, el Ayuntamiento establezca el Plan de Mejora Urbanística que considere oportuno, si es que la Urbanización lo precisa, y que esté

en conformidad con las leyes que sean aplicables a zonas urbanas y urbanizadas de titularidad pública.

- 6) Que aplique a las zonas no desarrolladas urbanísticamente, que fueron excluidas del ámbito de actuación de la Entidad por decisión municipal en el año 1996, las cargas y obligaciones legales establecidas para su propio desarrollo urbanístico, sin que el resto de propietarios que forman la Entidad al día de hoy tengan que soportar repercusión económica alguna por tal desarrollo parcial.

En caso de una respuesta negativa a estas peticiones, tanto por resolución expresa como por silencio administrativo negativo, recurriremos a los tribunales de lo contencioso administrativo con la autorización que para ello nos otorgó la Asamblea Ordinaria de 11 de Agosto de 2007 en su punto 7 autorizando al Presidente para realizar cuantas gestiones sean precisas ante los tribunales, con nombramiento de los necesarios abogados y procuradores para conseguir que el Ayuntamiento asuma su responsabilidad y recepcione la Urbanización al menor costo posible para los propietarios, y se disuelva la Entidad.

Obligados en ese caso al recurso a los tribunales de lo contencioso, nuestra demanda incluye también la reclamación de cantidades al Ayuntamiento por daños a nuestros bienes, tanto por contribuciones y tasas indebidas mencionadas en el punto 11 de nuestras manifestaciones, como todos aquellos gastos que la Entidad haya asumido indebidamente desde que existe la Entidad o desde que debió ser disuelta, como consecuencia de las acciones u omisiones del Ayuntamiento.

ANEXO HISTORIAL

No inscripción de la Hipoteca de Garantía.

El 21 de Mayo de 1974 el Pleno del Ayuntamiento de Mont-roig del Camp **aprueba inicialmente el Plan Parcial Masos d'en Bladé** presentado por D. Annibale Pollano y otros pero exige a la parte promotora el cumplimiento de unos requisitos que condicionan la aprobación, primero inicial y luego definitiva del Plan Parcial presentado.

Entre esos requisitos figura la **garantía eficaz del cumplimiento de las obligaciones que afecten a la parte promotora** y que grave el terreno o terrenos hasta tanto no se haya llevado a cabo la Urbanización con arreglo a la forma prevista en el plan que inicialmente se aprueba.

Para atender esa exigencia del Ayuntamiento, los promotores, en fecha 9 de Agosto de 1974 formalizan en la notaria de D. Francisco Hidalgo Torruella una escritura con el número 1925 de su protocolo, de constitución unilateral y gratuita de **hipoteca voluntaria a favor del Ayuntamiento**

sobre la finca señalada en el apeo de número 2482 y registrada en el tomo 1.030, libro 103, folio 12, finca 3.969 del Registro de la propiedad y descrita como parcela 69 del polígono 40-41. Esa hipoteca (según la escritura) de acuerdo con los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria gravan también a las mejoras, rentas o edificaciones sobre dicha parcela. A efectos registrales se fija un plazo de duración de esta hipoteca de cinco años, **sin perjuicio de la vigencia de la misma en tanto no se liquiden todas las responsabilidades que garantiza.**

Esa hipoteca sobre la finca descrita **no fue nunca registrada** como tal carga en el Registro de la Propiedad

No obstante, el 18 de Enero de 1975 se aprueba definitivamente el Plan Parcial Masos d'en Bladé. En la redacción de ese Plan se establece la obligatoriedad de los promotores de ceder al Ayuntamiento los viales debidamente urbanizados, las infraestructuras y zonas verdes.

Con posterioridad a la fecha de la mencionada escritura, la parcela objeto de la hipoteca de garantía ha sido objeto de varias segregaciones, generando nuevas parcelas que fueron objeto de sucesivas ventas y edificadas con licencias municipales de obras y construcción de viviendas.

El Ayuntamiento no exigió la inscripción de esa carga hipotecaria en el Registro de la Propiedad, y con ello permitió que los promotores pudieran segregar y vender sin cumplir las obligaciones establecidas en la aprobación del Plan Parcial. Por tanto, el Ayuntamiento ha renunciado conscientemente a su potestad de garante de la legalidad urbanística y es por ello responsable único, por omisión e inactividad administrativa formal y material, del incumplimiento de los promotores, asumiendo así las consecuencias que se deriven de ello (según el principio de responsabilidad patrimonial de la Administración) perjudicando económicamente a todos los futuros adquirentes de inmuebles en la Urbanización, que pueden exigir la reparación de daños por omisión culpable de esa potestad de vigilancia urbanística (no discrecional, sino impuesta por Ley), actitud de inhibición que ha tenido como consecuencia la asunción por parte de los futuros propietarios de unos gastos e inversiones que debieron realizar los promotores.

Inicial ilegalidad e incumplimiento de condición de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En fecha 18 de Enero de 1975 la Comisión Provincial de Urbanismo de Tarragona (expediente 124/74) en comunicación al promotor y al Ayuntamiento, informa de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Masos pero establece ***“que no se podrá empezar ninguna construcción en el ámbito del Plan Parcial hasta tanto no estén aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo los correspondientes proyectos de urbanización y ejecutados los mismos, al menos, en los sectores donde se pretende construir, bajo el apercibimiento de las responsabilidades de todo orden que pudiera dar lugar la contravención de la presente cláusula. Todo ello de acuerdo***

con los artículos 10 y 11 y concordantes de la Ley del suelo y ordenación urbana". (Documento 1).

En fecha 17 de Marzo de 1977 el Ayuntamiento notifica al Sr. Luis González, representante de los promotores, el acuerdo de Comisión Permanente del Ayuntamiento tomada el 15 de Marzo de 1977, concediéndole licencia de obras y **"autorizándole a la realización de los trabajos de infraestructura, captación de aguas, acometidas generales, alcantarillado, estaciones depuradoras, pavimentos, etc... así como la colocación a la entrada de la urbanización de una oficina provisional de ventas de 6x4 m. todo ello de acuerdo con las ordenanzas del Plan Parcial"**. (Documento 2)

En esa fecha estaba vigente el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana publicado en el B.O.E. con fecha 16 de Junio de 1976, número 144.

Esa Ley establece los diversos sistemas para ejecución de los planes urbanísticos, y en sus artículos 126 y siguientes, para el sistema de ejecución por compensación, fija los requisitos, porcentajes de propiedad (60%) para formar inicialmente la Junta de Compensación, la obligatoriedad de constituirse en tal, de presentar proyecto de urbanización, etc... Además establece que un representante de la Administración actuante (en este caso el Ayuntamiento) formará parte de esa Junta de Compensación.

La legislación y normativa vigente en Cataluña en cada momento posterior no establece condiciones modificativas sustanciales a esos condicionantes, esto es, ni el Decreto Legislativo 1/2005 que establece el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (LCAT 2005, 530), ni la Ley 10/2004 de 24 de diciembre (LCAT 2004, 692) de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo (LCAT 2002, 206, 359, 518) de Urbanismo, ni el Reglamento de la Ley de Urbanismo (LCAT 2005\530), ni Ninguna Ley o normativa posterior de alcance nacional o comunitario de Cataluña anula ni modifica en sus términos sustanciales estos contenidos por lo que siguen siendo válidos.

A partir de la fecha de concesión de esa primera licencia y hasta hoy día , el Ayuntamiento ha ido otorgando licencias de construcción de viviendas en diversas parcelas que se segregan da las parcelas originales, se construyen las viviendas, obtienen su certificado de finalización de obras, su cédula de habitabilidad y su permiso de primera ocupación.

Toda esa actividad municipal y su acción recaudadora responde a una situación que encaja en dos posibilidades, **una de acuerdo con la Ley, Reglamentos y normativas Urbanísticas, y otra al margen de las mismas.**

- 1) **De conformidad con la Ley.-** Todo se hizo (aunque no tenemos documentación que lo pruebe) cumpliendo la legalidad vigente, esto es, se atendió la condición impuesta por la Comisión Provincial de Urbanismo y lo establecido en la Leyes, Reglamentos y Normativas vigentes en cada momento.

Es evidente que en este caso se daría como legalmente realizado:

- a) La definición y establecimiento del sistema de actuación que impone la Ley (preferentemente compensación) con la creación de la Junta de Compensación obligatoria.
- b) La presentación por parte de la Junta del proyecto que requería la Comisión de urbanismo
- c) La aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento y de la Comisión de Urbanismo.
- d) La reparcelación, con adjudicación de las nuevas parcelas resultantes a cada uno de los antiguos propietarios de las fincas rústicas incluidas en el Plan Parcial.
- e) La realización material de las obras de urbanización e infraestructuras según proyecto.
- f) La cesión, y aceptación por parte del Ayuntamiento, de los viales, infraestructuras y zonas verdes establecidas en el Plan Parcial una vez comprobado su conformidad con proyecto.
- g) El reconocimiento de los derechos edificatorios sobre las nuevas parcelas resultantes y la posterior concesión de licencias de edificación. Ese reconocimiento y concesión de licencias implica haber aceptado que los promotores habían cumplido con sus deberes urbanizadores, puesto que en planes urbanísticos los derechos edificatorios solo se adquieren previo cumplimiento de los deberes urbanizadores correspondientes.

Si todo se hizo así, no hay ningún motivo para no entender **como recepcionada legalmente por el Ayuntamiento esta Urbanización**, aunque esta parte no dispone de documentos que lo pruebe, ni conocemos los que pudiera tener el Ayuntamiento al respecto.

No parece, sin embargo, a tenor de las distintas situaciones por las que ha pasado esta Urbanización hasta nuestros días, que haya sido ésta la realidad.

2) **En disconformidad con la Ley.-** No se cumplió ni la condición impuesta por la Comisión Provincial de Urbanismo ni lo establecido en la legislación vigente en cada etapa, esto es:

- a) No se definió ni estableció ninguno de los sistemas de gestión que imponía la Ley (preferentemente compensación) ni se creó la preceptiva y obligatoria Junta de Compensación de la que el Ayuntamiento debía formar parte.

Con ligeras diferencias o matices en su contenido, desde la primitiva Ley del Suelo de 1956 hasta la reciente legislación del suelo, tanto estatal como autonómica, establecen como sistemas de gestión para los planes de iniciativa privada los de Compensación,

Cooperación, y Expropiación, y establece la obligación de formar una Junta de Compensación, si es este el sistema de actuación elegido.

- b) No se presentó, ni por la inexistente Junta, ni por el primer constructor que solicita la iniciación de obras, el proyecto que requería la Comisión Provincial de Urbanismo. Si se presentó, es el propio Ayuntamiento el que **dice que no fue aprobado** por el Ayuntamiento (Documento 3). Por tanto no pudo ser aprobado tampoco por la Comisión Provincial de Urbanismo. Ese proyecto es absolutamente necesario para extender y aceptar el certificado de finalización de obras, en el que los servicios técnicos municipales deben comprobar la calidad y la coincidencia de lo ejecutado con lo proyectado.

La inexistencia de tal proyecto incapacitó por tanto al Ayuntamiento para comprobar si lo realizado por el constructor reflejaba fielmente lo exigido para que los solares alcancen el carácter de suelo urbano edificable y con todos los servicios adecuados, y se compruebe, por tanto, que los propietarios de esos solares pueden adquirir los derechos edificatorios que la Ley pudiera reconocerles. Conceder licencias de construcción sobre esos solares sin este requisito, además de temerario, es un acto expreso ilegal (fuera de la Ley) y el responsable único es el Ayuntamiento.

- c) No fue posible realizar una re-parcelación documentada de conformidad con lo que establece la Ley puesto que no se cumplieron los requisitos para que las posibles parcelas resultantes fueran adjudicadas. Como salida a esa irregularidad se vendieron por parte de los promotores algunas zonas de las antiguas parcelas rústicas mediante segregaciones no controladas por el Ayuntamiento, el cual está obligado a ello legalmente. Esas nuevas parcelas no deberían tener derechos edificatorios y sin embargo el Ayuntamiento les concede licencia de obras para edificar.
- d) Los promotores no efectuaron las cesiones gratuitas y obligatorias de viales, infraestructuras y zonas verdes definidas en el Plan. Ésta es una afirmación que el Ayuntamiento hace formalmente por primera vez en la redacción del P.A.U. 9 para Masos d'en Bladé, donde dice no haber aceptado más que 1646 m² de viales y 2010 de zona verde del Sr. Jacint Planes. Esta afirmación es puesta en duda por esta parte de acuerdo con los documentos que al respecto se adjuntaron a las alegaciones contra el cambio de sistema de ejecución del PAU 9 y que damos por reproducidos aquí. No nos consta que Ayuntamiento haya manifestado nunca formalmente las razones de no haber aceptado las cesiones que en esos documentos se relacionan.

En este caso de incumplimientos y actuaciones en disconformidad con la Ley, nos encontramos con una situación totalmente ilegal (o al margen de la Ley) de toda la Urbanización, cuyo único responsable es la administración local, que haciendo caso omiso a lo que establece la legalidad urbanística, permite durante más de treinta años la edificación, con

licencias otorgadas de nuevas construcciones, sobre terrenos que no han cumplido con los requisitos impuestos por la Ley para tener derecho a esas licencias; y todo ello, agravado por la acción recaudatoria constante y permanente procedente de tales licencias de obra y contribuciones urbanas sobre lo construido.

Hay que mencionar adicionalmente aquí que si los promotores incumplieron las obligaciones que la Ley les imponía, con tolerancia y colaboración municipal, la administración local tuvo en su mano la posibilidad de resolver la situación mediante el proceso de expropiación que la Ley preveía para ese caso según el artículo 124.2 de la Ley entonces vigente que expresa, refiriéndose a todos los sistemas de actuación urbanística que **“el incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración competente para expropiar los terrenos afectados”**

Más concretamente se expresa el artículo 119.4 de la misma Ley que establece que **“En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación cuando la Junta de Compensación, o en su caso, el propietario único de todos los terrenos del polígono o unidad de actuación incumplan las obligaciones inherentes al sistema de compensación”**.

De modo similar se expresan las distintas leyes, reglamentos y normativas urbanísticas estatales y autonómicas vigentes hasta la fecha de hoy.

Además, si es que fuera precisa una cobertura legal para formalizar las cesiones incumplidas, puede aplicarse el artículo 125,6 del Decreto Legislativo (Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña) de 26 de Julio de 2005, a saber:

“En el supuesto de que la parte promotora o los propietarios o propietarias iniciales de los terrenos incumplan las cesiones obligatorias definidas por los instrumentos de planeamiento y delimitadas para regularizar o legalizar parcelaciones ya existentes, las cesiones pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor de la administración competente sin consentimiento de la persona que sea titular registral, mediante la documentación determinada por la legislación hipotecaria”.

Ese procedimiento que queda definido en el artículo 30.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban 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, que abajo se reproduce:

Artículo 30. *Título para la inscripción de las cesiones obligatorias.*

La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

1. -----
2. *Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie*

el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 31. *Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante.*

En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

- 1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.*
- 2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.*
- 3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.*
- 4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.*

Como agravante de esta situación de ilegalidad, hay que considerar que la actitud municipal **no ha sido una actitud pasiva o tolerante**, en el sentido de dejar construir de modo que los promotores de un modo “quasi-furtivo” y por ignorancia o sin conocimiento ni intervención municipal (lo cual sería por otra parte inconcebible e inadmisibles) ha “permitido” la proliferación de construcciones ilegales al margen y sin conocimiento del Ayuntamiento.

No, no ha sido así; antes al contrario, el Ayuntamiento ha sido parte activa en la ilegalidad, puesto que ha concedido licencias (que no debió conceder), emitido y autorizado todo tipo de documentos urbanísticos que le han supuesto unos ingresos indebidos que en estimación aproximada de esta parte superan los ocho millones de euros (en valor actualizado desde la concesión de la primera licencia) en concepto de tasas, permisos de obra e impuesto de bienes inmuebles de fincas urbanas.

Si todas esas licencias se han otorgado cuando el desarrollo del Plan Parcial se ha hecho sin cumplir los requisitos legales, esa recaudación puede considerarse un “enriquecimiento indebido” de las arcas municipales y una evidente trasgresión de la legalidad tributaria.

Además, con el incumplimiento por su parte de la Ley y con su actitud activa en la concesión de licencias, fue colaborador necesario en el engaño a los futuros compradores de inmuebles (viviendas) en la Urbanización, los cuales, de buena fé las adquirieron con el convencimiento lógico de que al haber sido construidas con el soporte de la licencia municipal correspondiente, deberían reunir todos los requisitos para ser consideradas urbanísticamente legales y **sin otras cargas ni obligaciones que las definidas en su propia escritura de propiedad.** El

Ayuntamiento es por tanto responsable de las consecuencias de ello (según el principio de responsabilidad patrimonial de la Administración) y debería ser consciente de que ha perjudicado a todos los futuros adquirentes de inmuebles en la Urbanización, los cuales están legitimados para exigir individualmente o asociados la reparación de daños por actitud culpable de la actuación municipal.

Situación a partir de 1984

La revisión del Plan General de Mont-roig del Camp aprobado por la Comisión de Urbanismo en el año 1984 establece **”Fijar el plazo de un año, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva para que los promotores formalicen y materialicen las cesiones de suelos de usos y dominio público a favor del ayuntamiento”**.

Sin embargo, ninguna medida coercitiva aplica el Ayuntamiento para ello. A pesar de que, al parecer, los promotores no han cumplido con lo estipulado, el Ayuntamiento no exige garantía alguna ni establece medida alguna coercitiva para su cumplimiento; antes al contrario, sigue concediendo licencias de obras de nueva construcción sin ningún otro requisito. Los promotores iniciales del Plan Parcial han desaparecido de escena y aparecen nuevos promotores que adquirieron parcelas segregadas de las originales (legalmente debían ser todavía rústicas) sobre las que el Ayuntamiento sigue concediendo licencias de obras de nueva construcción hasta nuestros días.

Ninguna actuación del Ayuntamiento (conocida por esta parte) se produce desde entonces hasta el año 1991 en que con un alto porcentaje construido y sin haber comprobado la correcta ejecución de viales, infraestructuras y zonas verdes de acuerdo a proyecto alguno, el Ayuntamiento promueve la creación de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Cuando el Ayuntamiento saca a información pública la aprobación inicial de esa Entidad, hay una alegación de quien se opone por considerar que no puede crearse legalmente una Entidad Urbanística de Conservación **para conservar lo que no está urbanizado** si la Urbanización no está terminada, el suelo no ha sido reparcelado, ni se ha ejecutado nada según la Ley del Suelo.

En su respuesta a la alegación el Ayuntamiento reconoce explícitamente que la Urbanización **está en perfectas condiciones** (Documento 4) afirmando que *“el Ingeniero Municipal informa el 3 de Octubre de 1991 sobre **el buen estado general de las instalaciones y servicios existentes** en dicho sector, quedando únicamente pendiente la apertura de un pequeño vial público entre las islas “K” y “G” el que **será ejecutado en su momento según corresponda**”*.

Como inciso, no entendemos el sentido de “según corresponda”, pero lo cierto es que ese vial que menciona el Ingeniero municipal **sigue sin abrir a la fecha de hoy.**

Si el propio Ayuntamiento afirma que todo está perfecto y por tanto procede crear una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación **¿cuál es el motivo de que no se hayan recepcionado formalmente los viales, infraestructuras y zonas verdes a ceder que se afirman que están en perfectas condiciones?**

El reconocimiento de que la Urbanización está en perfectas condiciones y la aprobación de la creación de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación es un reconocimiento implícito por parte del Ayuntamiento de que ha existido una recepción tácita de los elementos a ceder de la urbanización, aunque solo lo hubiera sido a título provisional.

Sin embargo, la Entidad no pudo inscribirse en el año 1991 porque la comisión de Urbanismo de Tarragona, de acuerdo con la Ley y con una lógica aplastante, no permitió inscribir una Entidad de Conservación en un polígono **cuya totalidad no estaba urbanísticamente desarrollada** en clara contradicción con lo manifestado por el técnico municipal en Octubre de 1991.

El Ayuntamiento, en decisión legalmente dudosa, y ante la necesidad de descargar sobre los nuevos propietarios adquirentes de viviendas y parcelas, las obligaciones que correspondían a los promotores, tomó en 1996 la decisión de **excluir del ámbito de actuación de la Entidad** unos 10,000 metros cuadrados que, según Documento 5 no estaban desarrollados urbanísticamente y así poder inscribir la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Es evidente que si el Ayuntamiento, con objeto de aprobar la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, excluye del ámbito de actuación de la Entidad las zonas no desarrolladas urbanísticamente, reconoce explícitamente que el ámbito de actuación lo es **“sobre zonas urbanísticamente desarrolladas”** asumiendo que sobre ese ámbito es válido el informe del Ingeniero municipal, esto es, están en perfectas condiciones **y por tanto recepcionables**, aunque fuese con una presunta recepción provisional. Si esto ocurre en 1991 y las Entidades Urbanísticas no pueden ser por Ley de duración indefinida y como máximo no pueden extender su acción de cargar con los gastos de conservación más allá de cinco años, es claro que esta Entidad debería estar ya disuelta y el Ayuntamiento debería haberse hecho cargo de su mantenimiento desde 2001

El 04/03/98, al solicitar al Ayuntamiento los planos parcelarios de la Urbanización éste contesta: ***“La comisión de Gobierno acuerda negar lo solicitado puesto que el proyecto de urbanización y el proyecto de parcelación no han sido aprobados por este Ayuntamiento”***. (Documento 3). Es un claro reconocimiento de que todo ha sido hecho fuera

de la legalidad y no se ha cumplido con lo que estableció la Comisión Provincial de Urbanismo al aprobar el Plan Parcial.

En 1998 el Ayuntamiento argumenta sobre la **dificultad de materializar las cesiones** en que los titulares registrales son “**extranjeros o en domicilio desconocido**”. Es una afirmación tan simplista que no es concebible en una administración seria. Se soslaya de un modo intencionado o por ignorancia de que existen procedimientos legales para asumir las zonas a ceder sin necesidad de asentimiento de los titulares registrales.

En repetidas ocasiones se le pide al Ayuntamiento que especifique **qué es lo que ya se le ha cedido y qué es lo que falta por ceder y los motivos de no haber cedido o aceptado**. (Documentos 6,7 y 8) Nunca ha dado respuesta.

Ante tal silencio se obtienen notas simples del Registro de la Propiedad de solares o cesiones en Masos cuya titularidad es municipal para seguir la pista a las sucesivas ventas, segregaciones y/o cesiones. Se obtienen unos datos y se le pide al Ayuntamiento que nos indique sobre plano dónde se encuentran. (Documento 7) Sin respuesta hasta hoy.

En la redacción del PAU 9 del POUM figura como única zona cedida por Jacint Planes y aceptada por el Ayuntamiento, una zona verde y vial. Resulta que dicha zona y vial están dentro de las zonas excluidas del ámbito de actuación de la Entidad, o sea, es zona y calle reconocidas explícitamente por el Ayuntamiento **como no desarrolladas urbanísticamente** y sin embargo las considera cedidas y aceptadas. Pero, como agravante, resulta que la realidad física de ese vial cedido y aceptado (prolongación de la calle Lilas), no solo no está desarrollado urbanísticamente, ni asfaltado, **sino que es inexistente** estando formado en su totalidad por tierra, árboles y matorrales.

Resulta vergonzoso que el Ayuntamiento reconozca haber aceptado un vial en esas condiciones y no reconozca como aceptados el resto de viales perfectamente ejecutados, asfaltados y situados en zonas desarrolladas urbanísticamente.

El 01/09/2003 se le piden al Ayuntamiento (Documento 8) explicaciones sobre:

- *En base a qué documento, normativa o actuación municipal las originales parcelas rústicas fueron transformadas en urbanas y sus propietarios adquirieron los derechos edificatorios, etc...*
- *Si tal transformación no se produjo, en base a qué Ley o normativa se han concedido las licencias.*
- *La razón por la que algunas cesiones no han sido aceptadas.*
- *Porqué se aceptó la cesión de una calle inexistente.*

Hasta hoy sin respuesta.

El 18 de Agosto de 2005 el Ayuntamiento reconoce que todas las zonas verdes están inscritas en el Catastro a nombre del municipio, excepto dos zonas que figuran a nombre de uno de los

promotores originales. Ese propietario **no paga IBI por ninguno de los solares desde hace veinte años sin que el Ayuntamiento ejecute** la expropiación de los terrenos que deberían ser municipales, considerados en el Plan Parcial como zona deportiva y zona verde.

Otros documentos adicionales.-

Adicionalmente a cuanto se expone aquí y en el escrito de alegaciones mencionado, adjuntamos cuatro escritos (Documentos 9, 10, 11, y 12) sin respuesta municipal demostrativos de la poca diligencia puesta por la corporación de turno en clarificar la anómala situación de esta Urbanización.

Ruego se dé por presentado este escrito, se le dé entrada en el registro correspondiente, y ruego se tramite con carácter de urgencia, agradeciendo una resolución positiva por ser conforme a la Ley.

De conformidad con cuanto determinado por el artículo 10 de la Ley 1/1998, de 7 de enero, de Política Lingüística, solicito que las notificaciones y cuantos documentos de respuesta se den a este escrito **lo sean en lengua castellana.**

Atentamente:

Rafael Gilabert Muñoz

Presidente de la E.U.C.C. Masos d'en Bladé

Miami Playa a 30 de Septiembre de 2008