

LOS SILOS

Área: Oficina Técnica

ANUNCIO

343

19038

Expediente número: **2816/2024**.

Mediante **Resolución de Alcaldía** de fecha 17 de enero de 2025, se adoptó el siguiente acuerdo:

"RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Visto expediente administrativo en el que resulta interesada Doña Luz María López García, y teniendo en cuenta los siguientes

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Vista Providencia de la Sra. Alcaldesa Presidenta mediante la cual se acordó requerir a la Oficina Técnica Municipal la emisión de informe técnico en relación a clase, categoría y uso de suelo conforme a Plan General de Ordenación, descripción del terreno y del inmueble, y cualquier otra cuestión de interés.

Segundo.- Visto informe técnico municipal de fecha 17 de diciembre de 2024, con el siguiente tenor:

Vista la Providencia de la Alcaldía de 18 de octubre de 2024 por la que se solicita a esta Oficina Técnica Municipal la emisión de informe técnico en relación a la clase, categoría y uso de suelo conforme al Plan General de Ordenación, descripción del terreno y del inmueble, y cualquier otra cuestión de interés, referencia catastral 1890815CS2329S0001FU de la edificación sita en Plaza del Calvario, nº 3, de este Término Municipal, el Arquitecto Técnico Municipal que suscribe emite el siguiente

INFORME:

Descripción de la edificación.

Se trata de una parcela con forma rectangular, sobre la cual existe una edificación formada por una planta baja sin uso definido actualmente, debido al estado de abandono que tiene y una planta alta a la cual no se ha podido tener acceso por carecer del mismo. Esta edificación no tiene acceso a la planta superior ya que en su momento, cuando fue construido el edificio colindante (entre 1995-1996 aproximadamente), se arrimó a la presente edificación, eliminando el posible acceso que pudiera haber tenido a la planta alta, con lo que queda justificado que la planta alta no tiene uso, como mínimo, desde esa fecha. Según expresa la actual propietaria, al parecer los propietarios de la misma vendieron a los que construyeron el edificio colindante ese trozo de terreno. No obstante, la planta alta sólo está formada por un único espacio, donde se observa que parte del muro (hacia la zona interior de la edificación) se encuentra derruido parcialmente.

La parcela tiene la siguiente descripción en la escritura aportada:

MANIFESTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA de nueve de junio de 2015 ante el Notario D. Nicolás Quintana Plasencia (nº protocolo 1186);

URBANA.- Casa sita en la Villa de Los Silos, calle del Calvario, número 3, antes "Los Moralitos", con una extensión superficial de sesenta y seis metros cuadrados.-----

LINDA: al Naciente, Capilla del Calvario; al Poniente, herederos de Don Pascasio Méndez Acevedo; antes casa de Don Julio Abreu Salgado y herederos de Don Manuel Davila Acosta; al Norte, calle El Calvario, Don Julio Abreu Salvado y casa de Doña Teresa Martínez Contreras.-----

...//...

SEGUNDO.- MANIFESTACION y ACEPTACION DE HERENCIA.-----

Las comparecientes como herederas de los dos causantes DON CECILIO LOPEZ DAVILA Y DOÑA JOSEFA GARCIA BAEZ, manifiestan las herencias citadas y las aceptan de modo puro y simple y en pago de sus haberes en la misma, adjudican a DOÑA LUZ-MARÍA LOPEZ GARCIA el PLENO DOMINIO DE LA TOTALIDAD DE LA FINCA DESCRITA EN EL INVENTARIO.-----

En el registro de la propiedad aparece inscrita como finca registral número 1.331, referencia catastral 1890815CS2329S0001FU.

Tras la visita realizada a la edificación y tal como se ha indicado anteriormente, sólo se ha podido comprobar la planta baja por imposibilidad de acceso a la planta alta. De un vistazo general de la misma, se observa el estado de abandono generalizado de esta, con la existencia de humedades, falta de pavimento y de instalación de agua, luz, etc. Sí se observa que el forjado no presenta fisuraciones o desconches que den a entender patologías de las armaduras que comprometan la estabilidad a corto plazo, pero sí se observa un pandeo (flecha) del mismo a simple vista, con lo que no da garantías de uso de la planta superior (posee ese pandeo sin existir uso en la planta alta). La puerta ubicada al fondo a la derecha, que al parecer daba acceso a la planta alta, está condenada por la ejecución del edificio colindante. La planta alta sólo posee una dependencia donde parte de los muros se encuentran derruidos (ver reportaje fotográfico al final del presente informe).

De un vistazo exterior al inmueble se observa la existencia de patologías por oxidación de armaduras en el balcón, fisuraciones y caída de pequeños cascotes en puntos concretos de la fachada. La barandilla está oxidada en su gran mayoría, existiendo zonas donde el hierro ha desaparecido. Las carpinterías exteriores se encuentran totalmente deterioradas, habiéndose colocado piezas de madera superpuestas para poder impedir el acceso al interior de la planta baja. Existe un vallado de cañizo frente a la fachada que limita la posibilidad de acceso a la edificación.

Consultado los expedientes tramitados en esta oficina técnica sobre la edificación de referencia, se ha podido constatar la existencia del expediente 2462/2018, donde consta informe cuya conclusión fue la siguiente:

"...//..., se debe proceder de forma urgente a la retirada o demolición de los elementos que se encuentren sueltos o en mal estado que no den garantías de estabilidad.

Posteriormente se solicitará ante este ayuntamiento licencia de obras, presentando proyecto y encargo de dirección de obras para la reforma integral de la edificación o de la fachada (si sólo se viera afectada la fachada) para garantizar las condiciones de salubridad, ornato y seguridad de la misma."

NORMATIVA DE APLICACION

Consultado el Plan General de Ordenación Urbana de Los Silos (Texto Refundido de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), el cual ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) en sesión celebrada el día 30 de Junio de 2004, publicado el citado Acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias del día 22 de Septiembre de 2004, nº 184, y habiéndose publicado el documento completo en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 4 de Noviembre de 2004, número 155, se observa que la edificación de referencia está clasificada en parte como Equipamiento Comunitario y el resto como Uso Residencial dentro de la manzana 1.17 del Área A1, Centro Histórico - Aregume - Fátima), remitiendo la ordenación pormenorizada para la citada zona a la Normativa Urbanística del Propio Plan General y al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de los Silos (PEP), el cual ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 05 de diciembre de 2002, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 10 de marzo de 2003. La edificación se encuentra dentro del Casco Histórico de los Silos, **no estando incluida en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural del Plan Especial de Protección.**



TITULARIDAD DE LA EDIFICACION

Según Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, la edificación es propiedad de D^a. LUZ MARÍA LOPEZ GARCIA, con DNI; 41.960.244-X, y domicilio en la Calle El Pilar, nº 28, Planta 6ª, Puerta "C", del Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, C.P.: 38002.

Según las escrituras de propiedad presentadas, la edificación consta a nombre de D^a. LUZ MARIA LÓPEZ GARCIA, con DNI: 41.960.244-X y domicilio en la Calle El Pilar, nº 28, 5º, del Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife.

REPORTAJE FOTOGRAFICO.



Tercero.- Visto que consta en el expediente administrativo informe jurídico cuya propuesta de resolución se asume por este órgano.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Adquisición por expropiación

Conforme a lo dispuesto en los artículos 319 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSC), y 152 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, además de los casos previstos con carácter general, la expropiación forzosa por razones urbanísticas procede, entre otros, en los siguientes supuestos de utilidad pública:

*“a) Para la vinculación de los terrenos, **por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos**, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición”.*

En el caso concreto, consta que una parte del terreno y de parte de inmueble está en suelo urbano consolidado calificado como equipamiento comunitario, con lo que la obtención del suelo debe llevarse a cabo mediante expropiación, al no existir obligación de cesión gratuita.

Se plantea la expropiación íntegra del terreno e inmueble, ya que éste último, evidentemente es indivisible. De esta forma, la expropiación de parte del inmueble podría resultar antieconómica, con los efectos previstos en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF).

Segundo.- Procedimiento administrativo

La LSC, no prevé un procedimiento concreto para tramitar las expropiaciones por razones urbanísticas que se regula en su Título VII, por lo que debe acudir a la LEF, en la que se prevé un procedimiento ordinario y otro de urgencia, entendiéndose adecuado el ordinario.

Conforme a la precitada normativa para proceder a la expropiación forzosa serán indispensables la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el inmueble expropiado e, igualmente, la necesidad de ocupación.

No obstante, el artículo 156 de la LSC establece que “la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos”; entre otros, **“la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres”** (apartado e).

Es decir, en nuestro caso, en relación a la parte calificada como equipamiento comunitario, se entiende declarada la utilidad pública y la necesidad de ocupación con la vigencia del Plan General de Ordenación. En cuanto al resto, residencial, procede realizar las declaraciones oportunas.

El artículo 15.1 de la LEF establece que *“declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros podrán incluirse también entre los bienes de necesaria ocupación los que sean indispensables para previsibles ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate”*

A su vez, el artículo 17.1 refiere que *“A los efectos del artículo quince, el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación”.*

El artículo 18 de la misma Ley, prescribe que *“1. Recibida la relación señalada en el artículo anterior, el Gobernador civil abrirá información pública durante un plazo de quince días.*

2. Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios».

Por su parte, el artículo 19 de la propia Ley, establece lo siguiente:

“1. Cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada u oponerse, por razones de fondo o forma, a la necesidad de la ocupación. En este caso, indicará los motivos por los que deba considerarse preferente la ocupación de otros bienes o la adquisición de otros derechos distintos y no comprendidos en la relación, como más conveniente al fin que se persigue.

2. En el caso previsto en el párrafo segundo del artículo diecisiete, cualquier persona podrá formular alegaciones, a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación”.

El artículo 20 de la propia LEF prescribe que “a la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Gobernador civil, previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el plazo máximo de veinte días, sobre la necesidad de la ocupación, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente a los interesados con los que hayan de entenderse los sucesivos trámites. Sólo tendrán la condición de interesados a estos efectos las personas definidas en los artículos tercero y cuarto”.

De conformidad con el artículo 21:

“1. El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio.

2. Dicho acuerdo se publicará en igual forma que la prevista en el artículo dieciocho para el acto por el que se ordene la apertura de la información pública.

3. Además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas”.

A su vez, el artículo 22, dispone lo siguiente:

“1. Contra el acuerdo de necesidad de ocupación se dará recurso de alzada ante el Ministerio correspondiente, que podrán interponer los interesados en el procedimiento expropiatorio, así como las personas que hubieran comparecido en la información pública.

2. El plazo para la interposición del recurso será de diez días, a contar desde la notificación personal o desde la publicación en los «Boletines Oficiales», según los casos.

3. El recurso habrá de resolverse en el plazo de veinte días. La interposición del recurso de alzada surtirá efectos suspensivos hasta tanto se dicte la resolución expresa. Contra la orden ministerial resolutoria del recurso no cabrá reclamar en la vía contencioso-administrativa”.

Tras ello, se determinará el justo precio, de conformidad con lo expuesto en los artículos 24 y siguientes de la LEF y concordantes del Reglamento.

Tercero.- Identificación de los Bienes y derechos Afectados

Los bienes a expropiar son los identificados en el informe técnico municipal de fecha 17 de diciembre de 2024.

En particular, terreno y edificación integrante de la finca registral número 1.331, referencia catastral 1890815CS2329S0001FU, dentro de la manzana 1.17 del Área A1, Centro Histórico – Aregume – Fátima, Plaza del Calvario 3, junto a la Ermita del Calvario.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo referido en el artículo 21.1.s. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, **RESUELVO:**

Primero.- Entender declarada la utilidad pública, por Ministerio de la Ley, de los terrenos clasificados, categorizados y calificados como suelo urbano consolidado, equipamiento comunitario, correspondiente a la siguiente parcela:

Terreno y edificación incluida en la Finca registral número 1.331, referencia catastral 1890815CS2329S0001FU, dentro de la manzana 1.17 del Área A1, Centro Histórico – Aregume - Fátima, Villa de Los Silos.

En cuanto al resto de la parcela, declarar expresamente la utilidad pública, basándose la expropiación en que el restante de la parcela no calificado como equipamiento comunitario pudiera resultar antieconómico para la titular.

No obstante, a estos efectos, conceder plazo de quince días hábiles a los interesados a los efectos de que manifiesten lo que consideren en relación a la posible expropiación de la parte de la parcela calificada como residencial.

Segundo.- Aprobar inicialmente la relación concreta e individualizada de los bienes a expropiar que se expresan a continuación:

Terreno y edificación integrante de la finca registral número 1.331, referencia catastral 1890815CS2329S0001FU, dentro de la manzana 1.17 del Área A1, Centro Histórico – Aregume – Fátima, Plaza del Calvario 3, junto a la Ermita del Calvario, Villa de Los Silos.

Los detalles constan en el informe técnico municipal de fecha 17 de diciembre de 2024.

Tercero.- En relación a la relación de bienes a expropiar, abrir periodo de información pública durante un plazo de quince días hábiles, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en uno de los Diarios de mayor circulación de la Provincia, y en la sede electrónica municipal.

Asimismo, notificar personalmente el presente Decreto a Doña Luz María López García, con el D.N.I. que consta en el expediente administrativo, a los efectos expuestos a continuación.

Cuarto.- Informar que, dentro del plazo referido con anterioridad, los titulares de bienes y derechos afectados por la expropiación pueden aportar por escrito cuantos datos permitan la rectificación de los posibles errores que se estimen en la relación publicada, u oponerse a la ocupación o disposición de los bienes y derechos por motivos de forma o fondo, que han de fundamentar motivadamente.

A los solos efectos de la subsanación de errores en la descripción material y legal de los bienes, cualquier persona natural o jurídica podrá comparecer alegando cuantos antecedentes o referencias estime pertinentes.

Quinto.- Dar traslado del presente Decreto al Registro de la Propiedad de Icod de Los Vinos, a los efectos previstos en el artículo 22.1 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, aprobadas mediante Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. A estos efectos, solicitar expresamente al Registro de la Propiedad certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas.

Sexto.- Contra el presente acto, no cabe recurso de clase alguna, al tener naturaleza de trámite no cualificado, sin perjuicio de los que procedieran contra las posteriores resoluciones integrantes del procedimiento administrativo.

Lo mandó y firmó la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en la Villa de Los Silos, a la fecha de la firma digital, de lo que yo, el Secretario-Interventor, tomo razón a los únicos efectos de dar fe pública y transcripción al Libro de Decretos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

- Diligencia del Secretario-Interventor, para hacer constar que la presente Resolución se corresponde en su integridad con lo acordado por la Sra. Alcaldesa-Presidenta. Dese traslado al Libro de Resoluciones (artículo 3.2.e. del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional)."

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Los Silos, a veintidós de enero de dos mil veinticinco.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Carmen Luz Baso Lorenzo, documento firmado electrónicamente.