

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560

Procedimiento: G0101-análisis e investigación de denuncias Expediente: 37/2019 - 2020/G01_01/000149 [principal] 38/2019 - 2020/G01_01/000150 [acumulado] Cesión del derecho de superficie y permuta de solares Ayuntamiento Orihuela y el Obispado Fase: Investigación Trámite: Informe final Referencia: [REDACTED] Denunciado: Ayuntamiento de Orihuela	DIRECCIÓN DE ANALISIS E INVESTIGACIÓN
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------

RESOLUCIÓN DE CONCLUSIÓN DE ACTUACIONES

El director de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, en el ejercicio de las funciones y competencias atribuidas por el artículo 11 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, atendiendo al informe emitido por los funcionarios de la Dirección de Análisis e Investigación y sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Alerta y contenido.

A través de los canales de esta Agencia habilitados al efecto se han presentado dos alertas relativas:

- Recuperación del patrimonio municipal por incumplimiento de las condiciones estipuladas en el acuerdo de cesión del derecho de superficie.
- Permuta entre el Ayuntamiento de Orihuela y el Obispado.

SEGUNDO. – Apertura del expediente.

Las alertas han dado lugar a la apertura por parte de la Agencia del expediente identificado con el número 37/2019 y 38/2019 - 2020/G01_01/000149, acumulándose las actuaciones en el expediente 37/2019 mediante Resolución n.º 91 de 8 de abril de 2020.

TERCERO. – Actuaciones realizadas para la determinación de la verosimilitud.

Para la determinación de la verosimilitud se tomó como punto de partida las manifestaciones vertidas por la persona alertadora y la documentación facilitada por la misma, base que ha servido para determinar la documentación necesaria a requerir para una adecuada evaluación de los hechos puestos en conocimiento de esta Agencia.

El 6 de julio de 2020 se cursa requerimiento de documentación al Ayuntamiento de Orihuela para que en el plazo de 10 días hábiles presentaran la siguiente documentación:

- Informe del funcionario de carrera competente sobre las actuaciones llevadas a cabo en el expediente de permuta de los diferentes bienes municipales por la Iglesia de San Agustín.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	1/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560

- Informe relativo al título por el cual el Obispado de Orihuela hace uso de los bienes municipales, indicando la vigencia de este.

- Copia de las facturas del personal externo cuyos informes consten en el expediente de permuta e informe justificativo por el que se acuerde la contratación de dichos servicios. Copia del Informe de fiscalización previo a la aprobación de las facturas.

El 19 de octubre de 2020, el Ayuntamiento de Orihuela aporta la siguiente documentación:

- Certificación de Pleno de 25/2/1999, de cesión a la diócesis de Orihuela-Alicante del derecho de superficie de terrenos para actividades universitarias.
- Informe de la jefe del Servicio de Patrimonio.
- Certificación de la Junta de Gobierno Local de 13/10/2015, de resolución del acuerdo plenario de 25/2/1999, de cesión a la diócesis de Orihuela-Alicante del derecho de superficie de terrenos para actividades universitarias.
- Plano de situación.
- Oficios a Obispado y Colegio Diocesano Santo Domingo, de la obligatoriedad de restitución de la propiedad cedida, por extinción del derecho.
- Instancia del Obispado de propuesta de permuta con el Ayuntamiento.
- Informe-valoración de las propiedades a permutar: Parcela en Avda. Dr. García Rogel, 3, Inmuebles sitos en C/ Subida a San Miguel, 1,7,9 y 13 e Iglesia de San Agustín, sita en C/ San Agustín, 32.
- Informe-valoración del arquitecto municipal [REDACTED], sobre las valoraciones externas efectuadas de las propiedades a permutar.
- Informe de la [REDACTED] en relación con la permuta.
- Informes del jefe de Servicio de Patrimonio en relación con la permuta.
- Escrito de la Fundación de la Comunitat Valenciana "Patronato Histórico Artístico de la Ciudad de Orihuela" en apoyo de la idoneidad de adquirir la iglesia de San Agustín.
- Escrito de la Hermandad de la Resurrección en apoyo de la idoneidad de adquirir la iglesia de San Agustín.
- Facturas y documentos de conformidad de los Informes-Valoración externos, acerca de la permuta.
- Propuesta de 10 de enero de 1995 de colaboración entre la Diócesis de Orihuela-Alicante, la Universidad de Alicante y el Ayuntamiento de Orihuela.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	2/38

- Informe del Consell Valencià de Cultura titulado "La Cultura como elemento de progreso en la Vega Baja" de junio de 2020.

CUARTO. Informe previo.

Visto que el artículo 12 de la ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, modificada por la ley 27/2018, de 27 de diciembre, establece que el inicio de las actuaciones por parte de la agencia se producirá cuando se haya comprobado la existencia de indicios razonables de veracidad de los hechos o conductas que hayan sido objeto de la denuncia, tras el análisis efectuado por la dirección de análisis e investigación, se emitió informe previo de verosimilitud en fecha 31 de marzo de 2021.

Dicho análisis concluye que de la documentación remitida a la agencia se ha constatado que los hechos denunciados son verídicos. Por lo tanto, en aplicación del artículo 11 y 12 de la ley 11/2016, la agencia ha comprobado la existencia de indicios razonables de veracidad de los hechos sobre los que ha tenido información, a los efectos de acordar el inicio de actuaciones de investigación.

QUINTO. Resolución de inicio de investigaciones.

El 1 de abril de 2021, el director de la Agencia dictó resolución de inicio de las investigaciones, sobre la base del correspondiente informe de verosimilitud y a tenor de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 11/2016.

En esta primera fase, en relación con la cesión del derecho de superficie de las fincas registrales nº 29.852 y 87.648, se infería de manera indiciaria lo siguiente:

- En el año 1999 por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Orihuela se cede a la Diócesis de Orihuela – Alicante las fincas registrales nº 29.852 y 87.648 por un plazo de 75 años, con la condición de que efectúen las edificaciones previstas en el plazo de 5 años. En caso contrario, la cesión debe revertir al Ayuntamiento de Orihuela.
- La cesión no se formaliza en escritura pública ni se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- No se realizan las edificaciones previstas.
- El solar cedido se destina a las actividades del Colegio. Se estaría destinando a fin distinto al previsto en el acuerdo de cesión del año 1999.

En relación con la propuesta de permuta. Por parte del Ayuntamiento de Orihuela permutaría:

- Parcela situada en la Avda. Doctor García Rogel, Nº3 de Orihuela.
- Parcelas sitas en C/ Subida a San Miguel, Nº 1, 7, 9 y 13 de Orihuela.

A cambio, la Diócesis Orihuela- Alicante permutaría la Iglesia de San Agustín. El acceso a este inmueble en el año 2018 estaba restringido a meras intervenciones de urgencia para la reparación de humedades de cubierta o consolidación de algún elemento de cubierta o fachada para evitar su desprendimiento. Es obligación del titular de la Iglesia de San Agustín mantener el buen estado de conservación del inmueble. El deber de conservación es aquél que impone al propietario la

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	3/38

obligación de realizar a su costa las obras conducentes al mantenimiento de su edificación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Sexto. Actuaciones realizadas para la investigación.

En la resolución de inicio de investigación¹ se requirió al Ayuntamiento de Orihuela la aportación de la siguiente documentación:

- Copia del expediente de cesión a la Diócesis de Orihuela - Alicante del derecho de superficie de terrenos para las actividades universitarias.
- Informe en el que se indique expresamente:
 - o Si los solares ubicados en la Avda. Doctor García Rogel, Nº3 de Orihuela con número de finca registral 29.854 y 87.648 siguen en posesión de la Diócesis Orihuela-Alicante. Y en caso de no ser así, documento justificativo de cuando se procedió a su devolución.
 - o La situación que motivó el embargo preventivo del solar ubicado en la Avda. Doctor García Rogel y si el mismo sigue vigente.
 - o Si se presentó en algún momento un proyecto de construcción de las aulas e instalaciones.
- Copia del expediente de permuta, en el que consten todas las actuaciones realizadas hasta el momento.
- Copia de recurso contencioso administrativo interpuesto en su momento por la Diócesis de Orihuela- Alicante e Informe sobre el estado procesal en el que se encuentra el recurso interpuesto ante el Juzgado Contencioso Administrativo n.º 1 de Elche (P.O. 000939/2017).
- Copia del protocolo suscrito entre la Generalitat Valenciana y la Diócesis de Orihuela-Alicante para la concertación de actuaciones académicas en el Colegio de Santo Domingo de 19 de febrero de 1999.
- Copia del título habilitante para el vallado del solar ubicado en la Avda. Doctor García Rogel.
- Copia del decreto/s y de los informes previos por el cual el Ayuntamiento de Orihuela haya exigido al titular de la Iglesia de San Agustín para que realice las actuaciones inmediatas para garantizar la seguridad.
- Certificado acreditativo de los requerimientos emitidos al obispado para el correcto mantenimiento del inmueble, indicando las fechas,
- Certificado acreditativo de las licencias de obras que durante el periodo 2000-2021 pudiesen haberse solicitado en relación con la iglesia San Agustín de Orihuela, debiendo especificar en su caso, el promotor de las mismas, el alcance las obras a ejecutar, la documentación técnica en su caso presentada, el coste de ejecución de las obras y si se concedió no la preceptiva licencia.

El 17 de abril de 2021 se entiende rechazada la notificación de la resolución.

El 25 de mayo de 2021 (NRS 2021000676) se reitera el requerimiento² al Ayuntamiento de Orihuela, solicitando la misma documentación. El Ayuntamiento de Orihuela recibe el requerimiento el 31 de mayo de 2021 (Documento con CSV IV7EQDSSZFE2LHUSYE65IFRSIQ).

¹ En la resolución se comunica que en virtud de lo establecido en el artículo 22 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la solicitud suspende el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución.

² En el requerimiento se comunica que en virtud de lo establecido en el artículo 22 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, la solicitud suspende el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	4/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560

El 6 de julio de 2021 (NRS 2021000884) se reitera el requerimiento al Ayuntamiento de Orihuela, solicitando la misma documentación.

El 7 de julio de 2021³ (NRE 2021000757) presentan la documentación requerida.

El 18 d agosto de 2021 (NRS 2021000990) se requiere al Ayuntamiento de Orihuela para que presente la siguiente documentación:

- Informe en el que se indique la existencia o no de título habilitante para el vallado del solar ubicado en la Avda. Doctor García Rogel.
- Copia de la documentación obrante en el expediente DiscUrb.- RUINAS 8536/2015
- Copia de los escritos valoración aportados por el Obispado de Orihuela el 24 de julio de 2018. Nombre de los ficheros:
 - o D2082.180600.ARQ.Valoración S Agustin.
 - o D2080.180600. ARQ.Valoración sto domingo_F
 - o D2081.180600. ARQ.Valorac oratorio_mod_F
- Copia del expediente de contratación a la mercantil AC Arquitectura y Gestión Urbanística, SLP para la redacción de la valoración de los inmuebles sitios en subida a San Miguel nº 1,7,9 y 13, calle san Agustín nº 32 y Avda. Doctor García Rogel, nº 3 de Orihuela. Y copia de los informes de la valoración de los anteriores inmuebles en el que conste la fecha de registro de entrada de los informes.

El 27 de agosto (NRE 2021000873), el mencionado ayuntamiento presenta:

- Copia del escrito valoración aportada por el Obispado de Orihuela-Alicante de 24 de julio de 2018.
- Valoración de los inmuebles efectuada por el Arquitecto Municipal.
- Informes de valoración de los inmuebles efectuada por la mercantil AC Arquitectura y Gestión Urbanística, SLP.
- Expediente de contratación a la mercantil AC Arquitectura y Gestión Urbanística, SLP, contrato menor. Facturas presentadas y conformidad de las mismas, de la valoración externa de los inmuebles:
 - Factura 22/18 de 19/6/18 por importe de 1.663,75 €, que se corresponde con la valoración de los inmuebles sitios en C/ San Agustín, 32 y Av. Dr. García Rogel, 3 de Orihuela.
 - Factura 23/18 de 29/6/18 por importe de 895,40 €, que se corresponde con la valoración de los inmuebles sitios en C/ Subida a San Miguel, 1, 7, 9 y 13 de Orihuela.

El 1 de septiembre (NRE 2021000877), el Ayuntamiento de Orihuela presenta:

³ De acuerdo con lo previsto en el art.22.1 a) ley 39/2015 se entiende suspendido el plazo para dictar resolución y notificarla desde el 1 de abril de 2021 hasta el 7 de julio de 2021, fecha que en que esta entidad recibe la documentación.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	5/38

- Informe en el que se indica la existencia o no de título habilitante para el vallado del solar ubicado en la Av. Dr. García Rogel.
- Copia de la documentación obrante en el expediente DiscUrb.- RUINAS 8536/2015.

La documentación aportada ha sido objeto de estudio por parte de esta Agencia para determinar los hechos ocurridos, siendo el resultado de este análisis el que se expone en el presente informe.

Séptimo. Informe provisional.

En fecha 8 de septiembre de 2021, se emitió informe provisional de investigación, en el que, tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación requerida, así como la obtenida en fuentes abiertas y la obrante en el expediente, se concluye lo siguiente:

Expediente de cesión del derecho de superficie de terrenos para las actividades universitarias (Expte. 19.1/99).

Se observa que en el año 1999 el pleno del Ayuntamiento de Orihuela acuerda ceder a la Diócesis Orihuela - Alicante el derecho de superficie de las fincas registrales nº 29852 y 87648 para la construcción de aulas y dependencias del Colegio Santo Domingo para posibilitar la disponibilidad de espacios para actividades de extensión universitaria. Se establecía la condición de que la urbanización y edificación objeto del mencionado derecho debían ejecutarse en el plazo máximo de cinco años, extinguiéndose en caso contrario. Debiendo revertir las fincas al Ayuntamiento de Orihuela.

Desde el 2004, el Ayuntamiento de Orihuela ha permitido a la Diócesis el uso de las parcelas cedidas sin que esta última entidad lleve a cabo las edificaciones a las que se obligó en el acuerdo plenario. Así mismo, el ente local ha permitido que el uso de las parcelas se destine a un uso distinto al que se pactó en la propuesta de colaboración entre la Diócesis de Orihuela – Alicante, la Universidad de Alicante y el Ayuntamiento de Orihuela y al uso que se acordó por el pleno municipal de 25 de febrero de 1999.

En el año 2012, el Ayuntamiento de Orihuela requiere a la Diócesis para que proceda a la devolución de las parcelas, pero no es hasta octubre de 2015 cuando la JGL acuerda declarar extinguido el derecho de superficie. No obstante, no consta que las parcelas hayan revertido y hayan pasado a disposición del Ayuntamiento de Orihuela. Permitiendo, así, que durante un dilatado tiempo la Diócesis esté beneficiándose del uso de unos solares municipales incumpliendo la finalidad que motivó el acuerdo municipal.

El Ayuntamiento de Orihuela debería haber ejecutado el acuerdo de extinción del derecho de superficie y haber recuperado la posesión de los solares pues las Administraciones públicas están obligadas a proteger adecuadamente los bienes y derechos que integran su patrimonio.

Tramitación del expediente de permuta entre el Ayuntamiento de Orihuela y el Obispado. Situación constructiva de la iglesia situada en la calle de San Agustín nº 32.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	6/38

La Diócesis propone al Ayuntamiento de Orihuela permutar los bienes enumerados a continuación. A través de la permuta, el Ayuntamiento de Orihuela se obligaría a entregar:

- Parcela situada en la Avda. Doctor García Rogel. Nº3 de Orihuela.
- Parcelas sitas en C/ Subida a San Miquel. Nº 1, 7, 9 y 13 de Orihuela.

Y la Diócesis Orihuela- Alicante entregaría la Iglesia sita en la calle de San Agustín.

En la documentación aportada por el ayuntamiento, no consta que la permuta se haya llevado a cabo. Siendo necesario, **para que el ayuntamiento tramite expediente de permuta, que de manera previa deba tener el pleno dominio, y depurada la situación física y jurídica de los bienes a permutar, puesto que en este caso se plantea la permuta de las parcelas municipales que fueron objeto del derecho de superficie y sobre las que el ayuntamiento no disfruta de la posesión de las parcelas.**

No obstante, aunque no se haya llevado a cabo la permuta, se ha acreditado documentalmente que la iglesia sita en la calle de San Agustín nº 32 se encuentra en mal estado de conservación, suponiendo un riesgo para las personas y para los bienes de la vía pública.

Octavo. Trámite de audiencia.

En el informe provisional se concede un plazo de 10 días hábiles a contar desde la recepción del informe provisional para formular las alegaciones que se considere oportunas.

El 29 de septiembre de 2021 (NRE 2021000956) el Ecónomo Diocesano de la DIÓCESIS DE ORIHUELA ALICANTE presenta escrito de alegaciones.

El 29 de septiembre de 2021 (NRE 2021000957) el director representante de la titularidad del colegio diocesano Santo Domingo de Orihuela presenta escrito de alegaciones.

El 1 de octubre de 2021 (NRE 2021000966) el Ayuntamiento de Orihuela presenta escrito de alegaciones.

El 4 de octubre de 2021 (NRE 2021000970) el Ayuntamiento de Orihuela presenta el documento de contestación de la demanda formulada en el recurso Contencioso-Administrativo nº 939/17, seguido ante el Juzgado de lo C-A nº 1 de Elche.

Noveno. Informe final.

En fecha 31 de diciembre de 2021 se emite informe final de investigación en el que se concluye que, tras el análisis de las alegaciones efectuadas por el ayuntamiento de Orihuela y por el Ecónomo Diocesano de la Diócesis de Orihuela Alicante y el Colegio diocesano Santo Domingo de Orihuela, se concluye que se ha acreditado la existencia de las siguientes irregularidades:

- 1. Falta de formalización de acuerdo en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.**

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación		Página	7/38

Queda acreditada la falta de formalización del acuerdo plenario de 25/2/1999, de cesión a la diócesis de Orihuela-Alicante del derecho de superficie de terrenos para actividades universitarias, en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para la válida constitución del derecho de superficie se requiere la formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción de la cesión tiene carácter constitutivo. Es decir, es un requisito indispensable para que el acuerdo sea eficaz y el acuerdo no surte efecto.

2. Incumplimiento de la condición prevista en el acuerdo e inactividad de la administración.

Queda acreditado el incumplimiento de los plazos para ejecutar las obras de construcción de aulas y dependencias del Colegio Sto. Domingo, para posibilitar la disponibilidad de espacios para actividades de extensión universitaria.

El Colegio Diocesano Santo Domingo está utilizando, desde hace más de 16 años, los solares municipales sin haber cumplido la condición prevista en el acuerdo de cesión.

De conformidad con el artículo 103.1 de la Constitución Española, las administraciones públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

El Ayuntamiento de Orihuela ha permitido a lo largo de los años (desde el año 2005⁴ hasta la actualidad) su uso sin que se realicen las actuaciones administrativas pertinentes para recuperar los solares de su propiedad. El Ayuntamiento era y es conecedor del incumplimiento y, aun así, ha permitido la utilización de los terrenos municipales.

Se observa una inactividad evidente en la actuación del Ayuntamiento de Orihuela, de las diferentes corporaciones municipales, en el cumplimiento de la normativa en cuanto ha permitido que un ente distinto al propietario use y disfrute de unos terrenos municipales sin cumplir las exigencias previstas en el acuerdo de cesión, incumpliendo la obligación principal desde 2005.

Dicha inactividad ha implicado que no se haya actuado cuando se está obligado por ley puesto que las administraciones públicas tienen la misión y obligación de controlar la aplicación y uso que se da a los bienes de su propiedad, pudiendo adoptar cuantas medidas de control administrativo estimen necesarias para proteger su patrimonio.

Esta inactividad podría ser entendida como una desviación de poder en cuanto la norma establece la obligación de actuar de la administración y el incumplimiento de la norma no permite lograr el interés público por la inactividad imputable al ayuntamiento.

⁴ Marzo de 2005 es el plazo máximo que tenía el Colegio Santo Domingo para realizar las obras acordadas.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	8/38

El artículo 4.1d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) atribuye a las Administraciones locales una potestad administrativa específica con el fin de “recuperar la posesión” de sus bienes. Concretamente señala que corresponde a los municipios:

«Las potestades expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes.»

El artículo 82 a) de la misma norma legal establece:

«Las Entidades locales gozan, respecto de sus bienes, de las siguientes prerrogativas:

- a) La de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público y, en el plazo de un año, los patrimoniales.
- b) La de deslinde, que se ajustará a lo dispuesto en la legislación del Patrimonio del Estado y, en su caso, en la legislación de los montes »

ANÁLISIS DE LOS HECHOS

En primer lugar, los hechos comunicados a la Agencia son los siguientes:

- Recuperación del patrimonio municipal por incumplimiento de las condiciones estipuladas en el acuerdo de cesión del derecho de superficie.
- Irregularidades en la tramitación del expediente de permuta entre el Ayuntamiento de Orihuela y el Obispado.

Para documentar los hechos descritos se ha procedido a estudiar la prolija información recopilada. Se resaltan los siguientes hechos:

El 10 de enero de 1995 se formaliza una propuesta de colaboración entre la Diócesis de Orihuela – Alicante, la Universidad de Alicante y el Ayuntamiento de Orihuela, con los siguientes puntos:

- La Diócesis facilitaría el desarrollo de actividades de extensión en los espacios que se acuerden del Colegio Diocesano de Sto. Domingo de Orihuela, sin perjuicio del normal desarrollo de las actividades docentes que se desarrollen.
- La Universidad de Alicante crearía la Cátedra “Arzobispo Loaces”, encargada de llevar a cabo actividades de extensión universitaria en la sede del Colegio Santo Domingo. La puesta en marcha de estas actividades quedaría supeditada a la disponibilidad de espacios dentro del conjunto de la edificación histórica.
- A fin de facilitar la disponibilidad de espacios para estas actividades de extensión universitaria, sería necesaria la creación de nuevas aulas y dependencias para el Colegio Diocesano. El Ayuntamiento de Orihuela proveería a esta necesidad de modo que no se entorpezca el normal funcionamiento del colegio.
- Sería necesaria la rehabilitación del: salón de Grados, claustro de la Universidad y otras dependencias a precisar.
- La Universidad de Alicante crearía, como expansión de los convenios entre el Obispado y la Universidad, una Cátedra de Teología.
- Como culminación del convenio, se llevarían a cabo los trámites necesarios ante la Sede Apostólica para otorgar a la Universidad de Alicante la condición de heredera de la Universidad Histórica de Orihuela (1610 – 1808).

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación		Página	9/38

El 14 de enero de 1999, el director del Colegio Santo Domingo de Orihuela solicita:

«la cesión en uso de los terrenos que el ayuntamiento posee en donde actualmente se encuentra parte de la llamada discoteca Momentos, así como el oportuno permiso municipal para derribar dicho edificio, con el fin de dar cumplimiento al convenio establecido entre la Universidad de Alicante, el Ayuntamiento que V.I. tan dignamente preside y el Colegio Diocesano Santo Domingo.»

El 25 de febrero de 1999, el pleno del Ayuntamiento de Orihuela acuerda ceder a la Diócesis de Orihuela- Alicante el derecho de superficie de las fincas registrales nº 29.852 (214 m2) y nº 87.648 (2.407,47 m2) El texto literal de acuerdo es el siguiente:

PRIMERO.- Ceder a la Diócesis de Orihuela-Alicante el derecho de superficie de las fincas de 214,53 m2 (procedente de la finca registral nº 29.852) y de 2.407,47 m2 (procedente de la finca registral nº 87.648), por plazo de 75 años, para la construcción de aulas y dependencias del Colegio Sto. Domingo, para posibilitar la disponibilidad de espacios para actividades de extensión universitaria.

SEGUNDO.- La urbanización y edificación previstas en las fincas objeto del derecho de superficie, deberá efectuarse dentro del plazo máximo de cinco años, extinguiéndose aquél en caso contrario, revirtiendo las fincas a este Ayuntamiento de pleno derecho.

TERCERO.- Al término del plazo de la extinción del derecho de superficie, que deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento hará suya la propiedad de todo lo edificado por el superficiario. Asimismo revertirá al Ayuntamiento las fincas y lo construido en caso de cesar en la actividad universitaria objeto de este acuerdo.

El 9 de julio de 2012 el Ayuntamiento de Orihuela requirió a la Diócesis que en tres meses desde la notificación «cediese el uso de las fincas propiedad municipal de referencia para su ocupación por dicha Administración Local o se pusieran en contacto con la misma a fin de llegar a un acuerdo sobre el particular ».

El 20 de marzo de 2013 la Diócesis de Orihuela – Alicante (en adelante, Diócesis) presenta escrito de alegaciones. Y el 6 de mayo de 2013, las presenta el Colegio Santo Domingo.

El 15 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Orihuela comunica que al Colegio Santo Domingo y a la Diócesis que, como consecuencia del incumplimiento en la construcción de las aulas e instalaciones, en el plazo de dos meses las fincas debían quedar libres y a disposición del ayuntamiento.

El 3 de septiembre de 2013, el Colegio Santo Domingo comunica que no se ha producido la finalización de la construcción de los espacios educativos.

El 31 de enero de 2014 el Obispado propone una permuta, reconociendo que «que no se ha acometido la construcción de las instalaciones de ampliación del Centro según el acuerdo de cesión suscrito...»

El 12 de febrero de 2014 los servicios técnicos municipal emiten informe señalando que se observa alta peligrosidad de la iglesia, con claro riesgo contra las personas y bienes en la vía pública.

El 14 de febrero de 2014 se dicta decreto en el que se acuerda:

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	10/38

PRIMERO: Ordenar al propietario del inmueble, sito en C/ San Agustín, nº 32 de Orihuela, para que en el plazo de **48 HORAS**, proceda a ejecutar un techado de protección a las entradas de las viviendas que dan a la calle de la fachada norte de la Iglesia.

SEGUNDO: Requerir al propietario del citado inmueble para que en el plazo de **15 DIAS** adopte las medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas por posibles desprendimientos e incluso derrumbe de la fachada, y la posterior demolición y desescombro de los elementos colapsados.

TERCERO: Ordenar al propietario del citado inmueble que proceda a la rehabilitación del inmueble en el plazo de **UN MES**, previa presentación de proyecto de ejecución y director de las obras y la preceptiva licencia municipal.

CUARTO: Advertir a la propiedad del inmueble, que en caso de incumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá acordar la imposición de multas coercitivas, con un mínimo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.

QUINTO: Que por los Servicios Técnicos Municipales se supervisen las obras a realizar, emitiendo informe al respecto.

SEXTO: Comunicar el presente Decreto al propietario, a los efectos oportunos.

El 25 de mayo de 2014, la jefa de Patrimonio emite informe indicando que la cesión estaba condicionada a que la urbanización y edificación previstas en dichas fincas se efectuara en el plazo de 5 años. A ese respecto señala lo siguiente:

«Como quiera que es público y notorio que no se ha cumplido la finalidad que se pretendía, según el Convenio de Colaboración suscrito con fecha 17 de febrero de 1999, entre la Diócesis de Orihuela- Alicante, la Universidad de Alicante y este Ayuntamiento, que era facilitar la disponibilidad de espacios para el desarrollo de extensión universitaria en el referido plazo, ni con posterioridad a él.

De conformidad con lo dispuesto en el punto 2º de la parte resolutive del acuerdo plenario de referencia, procede la reversión de dichas fincas en favor del Ayuntamiento, de pleno derecho »

El 13 de enero de 2015, el Obispado presenta licencia de obra mayor para la realización de la obra de conservación y mantenimiento de la cubierta de la iglesia ubicada en la calle San Agustín, 32.

El 1 de abril de 2015 se propone por la técnica jefe del Servicio declarar extinguido el derecho de superficie de las fincas registrales nº 29.852 y nº 87.648.

Mediante decreto del concejal delegado de Urbanismo número 2015/0727, de fecha 26 de mayo de 2015 se acuerda autorizar a realizar los trabajos descritos en el proyecto y se requiere al obispado para que presente la licencia de obras para la rehabilitación del edificio.

El 18 de septiembre de 2015 el obispado presenta el certificado final de las obras de conservación y mantenimiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	11/38

El 13 de octubre de 2015, la Junta de Gobierno Local (JGL) acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Declarar extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la Diócesis de Orihuela-Alicante del solar integrado por 214,53 m2 (procedente de la F.R. 29.852) y de 2.407,47 m2 (procedente de la F.R. 87.648), para la construcción de Aulas y Dependencias de extensión universitaria en el colegio de Santo Domingo, de esta ciudad, otorgada por acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 1999, al no haber sido cumplida en tiempo y forma, la condición resolutoria a la que se supeditaba la eficacia de dicho acuerdo, quedando el referido solar a disposición de este

Ayuntamiento de Orihuela

Calle Marqués de Arneva, 1, Orihuela. 03300 Alicante. Tfno. 966736864. Fax: 966741444



Ayuntamiento de Orihuela

Ayuntamiento de pleno derecho

SEGUNDO.- Notificar el presente a la Diócesis de Orihuela-Alicante, al Director del Centro Diocesano Santo Domingo y al Departamento de Infraestructuras, a los efectos procedentes..

En diciembre de 2015, el obispado presenta informe ITE desfavorable, en el que se indica que el inmueble necesita una actuación urgente para evitar posibles accidentes.

El 15 de febrero de 2017, la Diócesis presenta una propuesta de permuta. La Diócesis para adquirir la parcela que en su día se cedió el derecho de superficie, propone la permuta de:

- Una vivienda en la Plaza Monserrate nº22, segunda planta, puerta 2b. Propiedad de la Parroquia Santiago Apóstol.
- Vivienda tipo B, en quinta planta o ático en la calle Campoamor nº 10. Propiedad de Aktua Asset Acquisition SARL.
- Parcela urbana en partida Escorratel, en zona del Palmeral de San Antón. Titularidad del Obispado de Orihuela.

El 5 de julio de 2017 el Colegio Santo Domingo y la Diócesis reciben la notificación del acuerdo de la JGL de 13 de octubre de 2015, **un año y 9 meses después desde la adopción el acuerdo.**

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C.V)		
Url de verificación		Página	12/38

El 06 de octubre de 2017 se firma el oficio en el que se comunica al Obispado de Orihuela - Alicante que la JGL ha declarado la extinción del derecho de superficie y que la entidad religiosa debe dejar libre la parcela de referencia, concediendo 20 días:

En relación con la parcela de 2.622 m², procedente de las fincas registrales 29.852 y 87.648, cuyo derecho de superficie fue cedido en su día a la Diócesis de Orihuela-Alicante, para la construcción de aulas y dependencias de extensión universitaria del Colegio Santo Domingo, de esta Ciudad; de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de octubre de 2015, que declara extinguido dicho derecho de superficie y, dado el tiempo transcurrido, por medio del presente se le comunica que deberá dejar libre y expedita, a disposición de este Ayuntamiento, la parcela de referencia, concediendo para ello un plazo de veinte días.

El 6 de octubre de 2017, el Obispado de Orihuela - Alicante presenta recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo de la JGL que declara extinguido el derecho de superficie (Procedimiento ordinario nº 000939/2017 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Elche).

El 15 de noviembre de 2017 se presenta en el Ayuntamiento de Orihuela recurso en el que informa que se ha planteado recurso contencioso administrativo con solicitud de suspensión del acto contra el acuerdo de la JGL de 13 de octubre de 2015, notificado el 5 de julio de 2017. Así mismo, solicita la **caducidad del procedimiento administrativo** relativo al expediente número 1144/2014 y que se acuerde el archivo sin más trámites, sin perjuicio de la apertura de un nuevo expediente administrativo, y la **suspensión de la ejecución del acto impugnado**.

El 9 de abril de 2018, las partes procesales presentan escrito solicitando la suspensión del procedimiento contencioso administrativo con el fin de alcanzar un acuerdo. La suspensión fue admitida mediante decreto de 12 de abril de 2018.

El 24 de julio de 2018 el sacerdote, actuando en calidad de Ecónomo Diocesano de la Diócesis de Orihuela- Alicante, reitera la propuesta de permuta.

El 25 de julio de 2018, el juez competente del juzgado de lo contencioso administrativo nº 1 de Elche dicta Decreto de **archivo provisional de los autos**, señalando que permanecerá en dicha situación mientras no se solicite la continuación del proceso o se produzca la caducidad de instancia. Respecto a la caducidad, el artículo 237 de la Ley 1/2000, de 7 de julio, de Enjuiciamiento civil señala:

«1. Se tendrán por abandonadas las instancias y recursos en toda clase de pleitos si, pese al impulso de oficio de las actuaciones, no se produce actividad procesal alguna en el plazo de dos años, cuando el pleito se hallare en primera instancia; y de uno, si estuviere en segunda instancia o pendiente de recurso extraordinario por infracción procesal o de recurso de casación.
 Estos plazos se contarán desde la última notificación a las partes.

2. Contra el decreto que declare la caducidad sólo cabrá recurso de revisión »

En enero de 2021, la policía local comunica que se ha procedido al precinto y corte de la calle San Agustín como consecuencia de la caída de cascotes a la vía pública procedentes de la Torre de la Iglesia del Colegio Jesús María.

El 29 de enero de 2021 el arquitecto emite informe señalando que:

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	13/38

«...no se han llevado a cabo las actuaciones de rehabilitación suficientes para garantizar la seguridad del edificio.

Tras estudiar en detalle el ITE desfavorable del año 2015, puedo afirmar que sigue existiendo un riesgo muy elevado de caída de fragmentos sueltos de la cubierta en la fachada lateral recayente a Travesía del Rodeo »

El 9 de febrero de 2021 se emite el decreto número 2021/0330 en el que se acuerda lo siguiente:

PRIMERO.- Requerir al propietario del inmueble sito en C/San Agustín, 32, de la ciudad de Orihuela, con referencia catastral 0072813XH8107S0001PK, por razones de urgencia fundamentada en la situación de riesgo existente, puesta de manifiesto en los informes de la Policía Local y del técnico municipal, a que proceda a la **ejecución inmediata, en el plazo máximo de diez días**, de las **medidas provisionales necesarias bajo la supervisión de técnico competente (redes, andamio con bandeja protectora..o las medidas protectoras que su técnico dictamine)**, en el perímetro de las dos fachadas recayentes a la vía pública, a fin de evitar posibles daños a las personas y bienes por caída de objetos,a la vía pública.

Asimismo, considerando el deficiente estado de conservación del edificio, la propiedad deberá **proceder a retirar todos los fragmentos de cubierta sueltos y la vegetación existente en cornisas y cubiertas, así como eliminar o afianzar cualquier elemento de la torre que esté en riesgo de caída a la vía pública.**

En el plazo de cinco días desde la adopción de dichas medidas de seguridad, se deberá presentar en el expediente de referencia, por parte del propietario, un certificado técnico sobre las medidas adoptadas, que garanticen la seguridad de las personas y bienes.

SEGUNDO.- Además de la ejecución inmediata de las medidas de seguridad indicadas, los propietarios del inmueble tendrán que acometer, en virtud del Deber de Conservación contemplado en la Ley 5/14, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), y en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Inspección y Conservación de Edificaciones, las obras de mantenimiento y rehabilitación necesarias en el mismo, (previa obtención de la correspondiente licencia de obras, y las autorizaciones administrativas oportunas).

TERCERO.- Dar cuenta a la Policía Local, a efectos de mantener las medidas de precinto de la zona afectada y corte de la calle mientras se acometen las medidas provisionales necesarias (redes, andamio con bandeja protectora..) por parte del propietario del inmueble, para garantizar la seguridad pública.

CUARTO.- Advertir a los propietarios que el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución dictada, habilita al Ayuntamiento para proceder a la ejecución subsidiaria a costa del obligado, siendo los gastos que se ocasionen a su costa, pudiéndose utilizar para el reintegro de los mismos el procedimiento de apremio, y a la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las

PRIMERO. Irregularidades constatadas en relación con expediente de cesión del derecho de superficie de terrenos para las actividades universitarias. (Expte. 19.1/99)

El derecho de superficie constituye un derecho real sobre suelo ajeno que permite a su titular construir sobre dicho suelo y ostentar la propiedad sobre lo edificado mientras dura este derecho, produciendo una disociación entre el suelo y su aprovechamiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	14/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
Q4601431B - DIR3 I00001560

Las fincas sobre las que recae el derecho de superficie son:

– **Finca registral nº 29854:**

Descripción: parcela urbana. Parcela de terreno en el partido del Escorratel, término de Orihuela. Tiene una superficie de 214 metros, 50 decímetros cuadrados.
Referencia Catastral: 0781802XH8108S0001RS

Los datos que constan en el Registro de la Propiedad de Orihuela nº1 y en la sede del catastro son:

FINCA : 29854

DESCRIPCIÓN EXTRACTADA

URBANA. Parcela de terreno en el partido del Escorratel, término de Orihuela. Tiene una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. Linder al norte, con otra finca que adquiere el Ayuntamiento de Orihuela, al oeste, con José Martínez Mellado; en la Avenida Doctor García Rogel, hoy paralela a la carretera y sur, con la calle de entrada al Barrio de San Antón de diez metros de anchura, hoy parcela segregada.

Referencia/s catastral/es: 0781802XH8108S0001RS

TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA, con NIF P03099001 es titular de pleno dominio del 100,000000% de esta finca, por título de PERMUTA.

Inscripción 3ª, de fecha 01/04/97. En escritura otorgada en Orihuela, el 14/01/1997, ante don ANTONIO ARTERO GARCÍA.

TOMO: 1.047 LIBRO: 1.229 FOLIO: 71

CARGAS VIGENTES

- EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJA DE AHORROS DE MURCIA, contra EN CUANTO A UNA MITAD, por 42.318,12 EUROS DE PRINCIPAL; 0,015,18 euros de intereses, ordenado en Resolución dictada con fecha 12/11/94 por el Juzgado 1ª Instancia nº16, de Murcia, a resultas del procedimiento número 0/3394 número 0/.

Anotación letra F, de fecha 23/01/95, al tomo 408, libro 315, folio 40.

MODIFICADA LA ANOTACIÓN PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA/S ANOTACIÓN/ES.

PRESCRIBIDA LA ANOTACIÓN DE LA LETRA F POR LA LETRA E POR CUATRO AÑOS DESDE LA FECHA 03/03/98.

SIN MAS CARGAS

Superficie gráfica: 1.850 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



– **Finca registral nº 87648:**

Referencia catastral: 0781803XH8108S0001DS

Los datos que constan en el Registro de la Propiedad de Orihuela nº1 y en la sede del catastro son:

FINCA : 87648

DESCRIPCIÓN EXTRACTADA

URBANA.- Parcela en Avenida Doctor García Rogel, haciendo ángulo a la calle de entrada al Barrio de San Antón de la ciudad de Orihuela. Tiene una extensión superficial de dos mil cuatrocientos siete metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados, y dentro de su perímetro existe un edificio que consta de varias instalaciones que ocupa una superficie de mil cuatrocientos veinticuatro metros cuadrados, y el resto corresponde a patio y ensanches, que linda a la derecha entrando con el camino de entrada a San Antón; por la izquierda, huerto sobre terrenos de José Martínez Mellado, que tendrá un mínimo de ocho metros luz; y frente, con avenida Doctor García Rogel.

Referencia/s catastral/es: NO CONSTA

- Calificación energética edificaciones.- Aportado: Nivel: - Fecha certificado:

TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA, con NIF P03099001 es titular del pleno dominio del 100,000000% de esta finca, por título de PERMUTA.

Inscripción 3ª, de fecha 01/04/97. En escritura otorgada en Orihuela, el 14/01/1997, ante don ANTONIO ARTERO GARCÍA.

TOMO: 1.482 LIBRO: 1.097 FOLIO: 196

CARGAS VIGENTES

- EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJA DE AHORROS DE MURCIA, contra EN CUANTO A UNA MITAD INDIVISA, por 42.318,12 EUROS DE PRINCIPAL; 0,015,18 euros de intereses, ordenado en Resolución dictada con fecha 12/11/94 por el Juzgado 1ª Instancia 0/, de Murcia, a resultas del procedimiento número 0/.

Anotación letra B, de fecha 23/01/95, al tomo 1442, libro 1097, folio 196.

OBSERVACIONES: Proc/exp... 000633/1994 Juzgado... 000006 Juez... ALCARAZ MALLADO, ALFONSO

Localidad: AV DOCTOR GARCÍA ROGEL, 39 (SUDESTE) (ORIHUELA) (ALICANTE)

Ciudad: ORIHUELA

Uso principal: Sueto de ed.

Superficie construida:

Alto construcción:

Superficie gráfica: 1.911 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación		Página	15/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560

- **ANOTACIÓN:**
 Prorrogada la anotación de embargo letra B por el asiento letra C, Orihuela, a 3 de Septiembre de 1998.
 Anotación letra C, de fecha 03/09/98, al tomo 1572, libro 1171, folio 206.

SIN MÁS CARGAS

Para la válida constitución del derecho de superficie se requieren dos requisitos formales:

- el otorgamiento de la escritura pública que formalice el título.
- la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

La cesión del derecho de superficie no se formalizó en escritura pública. En el informe emitido por el jefe de Patrimonio de 15 de marzo de 2019 se indica que:

La Diócesis Orihuela-Alicante en ningún momento requirió a la Administración Local el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, a pesar de lo cual el Colegio Santo Domingo procedió a ocupar y vallar dichos terrenos sin que se procediera a la urbanización y edificación previstas.

En el escrito de 13 de noviembre de 2017, la entidad religiosa reconoce que:

«Este derecho de superficie no llegó a documentarse en escritura pública, si bien el Colegio ha dispuesto del solar para actividades deportivas y culturales»

Alegaciones y análisis de las mismas.

El Obispado de Orihuela – Alicante y el Colegio Diocesano alegan lo siguiente:

Esta cesión de derecho de superficie, no llegó a formalizarse en escritura pública y ello a pesar de que, como consta en el documento n.º 52 del expediente administrativo, existe una carta dirigida al Ayuntamiento por el Notario de Orihuela, D. Juan Velez, de fecha 20 de abril de 1999 en el que manifiesta que le ha correspondido el otorgamiento solicitado para “la cesión a la Diócesis de Orihuela-Alicante del D^a de superficie de

terrenos para actividades universitarias”. Esta carta es la respuesta a la solicitud que formula el Ayuntamiento (documento 53 del expediente administrativo que obra en el procedimiento ordinario 939/2017 seguido en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Elche) en el que solicita que se designe Notario de oficio para la escritura.

Este hecho, como posteriormente expondremos con más detalle, tiene especial relevancia porque desde el Obispado se ha venido instando al Ayuntamiento desde hace años para que ese derecho fuese constituido en escritura pública para garantizar la protección registral y frente a terceros. En este sentido, la Dirección General de los Registros y Notariado en su resolución de fecha 16 de abril de 2010⁴

No existe duda alguna sobre la necesidad de escritura pública. El artículo 40.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. La doctrina más autorizada entiende que este precepto, al no hacer distinción, se refiere tanto al derecho de superficie pactado entre particulares, como a aquél que se inscribe en el marco de una actuación urbanística.

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación		Página	16/38

Lo cierto es que el Ayuntamiento no consintió hacer la escritura, posiblemente porque no tenían depurada la situación física y jurídica de las parcelas y no estaba meridianamente claro que tuvieran las dimensiones que figuraban en el Registro de la Propiedad, como posteriormente veremos.

1.- Las fincas matrices con los números 29.852 y 87.648, se segregaron cuatro fincas, quedando de la forma siguiente:

- Finca 29.852 de 214,53 m²
- Finca 101.826 de 265,47 m²
- Finca 87.648 de 2.407,47 m²
- Finca 101.828 de 1.534,53 m²

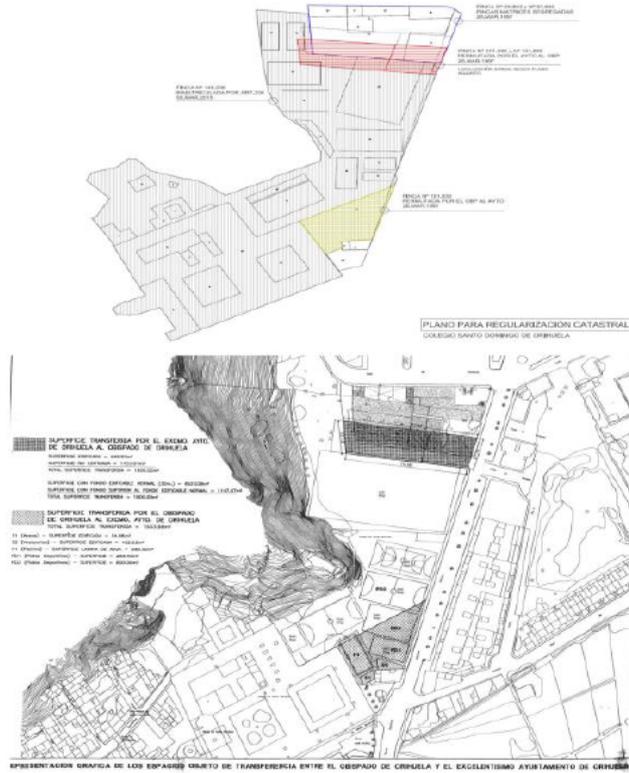
De estas fincas la número 101.826 y 101.828 pertenecen al Obispado por título de permuta con la finca registral 101.830 titularidad del Ayuntamiento de 1.533,98 m², según escritura otorgada el 26 de marzo de 1997 ante Notario de Orihuela D. Roberto Jorge Conde Ajado.

Como se puede comprobar de los planos que se detallan seguidamente y con las mediciones reales que se han efectuado y **la propia regularización catastral acometida a instancia del propio Ayuntamiento, parte de esas parcelas permutadas con el Obispado (las n.º 101.826 y 101.828) ya eran propiedad de éste; y ello afecta a las parcelas 29.852 y 87.648 que son objeto de derecho de superficie.**

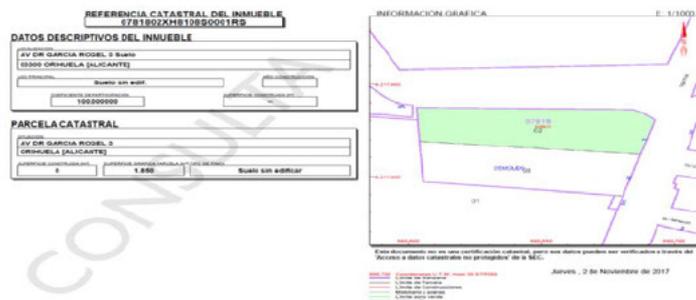
CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	17/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
Q4601431B - DIR3 I00001560

2.- Se detallan en los siguientes planos la situación de dichas parcelas:



Además, el propio Ayuntamiento ha regularizado catastralmente las indicadas parcelas adecuando a la realidad física sus verdaderas dimensiones, tal y como se demuestra con la consulta descriptiva y gráfica que se adjunta:



CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	18/38

En este sentido, ya se advirtió al Ayuntamiento que antes de acometerse una posible permuta, **se ha de depurar la situación física y jurídica de los terrenos**, acreditada con el certificado del secretario-interventor que describa la naturaleza jurídica del bien con el carácter de patrimonial figurando en el Inventario de Bienes con la indicada calificación jurídica, además de acreditar, con certificado del Registro de la Propiedad, que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la entidad local.

Con estos requisitos legales que son de obligado cumplimiento, las parcelas objeto de derecho de superficie **no pueden ser enajenadas por ningún título hasta en tanto no se depure la realidad física y jurídica que permita acometer un negocio jurídico traslativo de dominio con garantías para la Entidad compradora o permutante.**

Se pone de manifiesto que la Diócesis no requiere al Ayuntamiento de Orihuela el otorgamiento de escritura pública, si bien el Colegio Santo Domingo pasó a ocupar y vallar los terrenos. No se acredita la exigencia del ayuntamiento o su negativa a la ocupación sin la elevación de la escritura. No debe ser la Diócesis la que compele al Ayuntamiento a la formalización en escritura pública, se trata de una imposición prevista tanto en el acuerdo plenario como en la normativa reguladora del derecho de superficie. En este sentido, en la sentencia de 7 de enero de 1998 de la Audiencia Provincial de Toledo (Sección 1ª) señala que:

«El artículo 16 del Reglamento Hipotecario ha sido interpretado por cierto sector doctrinal y jurisprudencial en el sentido de requerir para la válida existencia de todo derecho de superficie, como requisito «ad solemnitatem», su constitución en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, pudiéndose citar en este sentido la Sentencia de 1 febrero 1979 (RJ 1979/420), para la que la exigencia formal de la escritura pública y la inscripción en el Registro está ordenada como constitutiva por dicho precepto »

Para la válida constitución del derecho de superficie se requiere la formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las administraciones están obligadas a inscribir sus bienes y derechos en el registro de la propiedad. **La inscripción de la cesión tiene carácter constitutivo. Es decir, es un requisito indispensable para que el acuerdo sea eficaz.**

En base a todo lo anterior, **se desestima la alegación dado que no altera la conclusión provisional**, manteniéndose la constatación del incumplimiento del Ayuntamiento de Orihuela en cuanto a la formalización del derecho de superficie en escritura pública.

Por otro lado, se indica que el Colegio Santo Domingo procedió al vallado de los terrenos. En la imagen⁵, se puede observar el tipo de vallado de las instalaciones. En este sentido, consta en el expediente el decreto de 10 de noviembre de 2006 por el que se concede la licencia para el cerramiento de muro de 20 metros de largo y 3 metros de altura.

⁵ Imagen extraída de Google Maps.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	19/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560



Así mismo, en la documentación obrante en el expediente se indica que:

«En la actualidad, la parcela a adquirir ya está urbanizada con pistas deportivas de las que se benefician no sólo los alumnos del colegio, sino también otros muchos de la ciudad y comarca al desarrollarse en ellos ligas deportivas federadas. El mismo recinto, como otros espacios del edificio monumental siempre está a disposición de los Oriolanos para distintos eventos que se realizan »



En el informe provisional se indicaba la falta de acreditación del preceptivo título habilitante para ejercer la actividad pues la posibilidad de que la actividad se esté ejerciendo con todas las garantías exigibles por las normas vigentes, vendrán contenidas en el proyecto técnico y en la correspondiente licencia de actividad.

En relación con la condición resolutoria prevista en la cesión del derecho de superficie de las fincas registrales nº 29.852 (214 m2) y nº 87.648 (2.407,47 m2), el pleno del Ayuntamiento de Orihuela acuerda lo siguiente:

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	20/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560

PRIMERO.- Ceder a la Diócesis de Orihuela-Alicante el derecho de superficie de las fincas de 214,53 m2 (procedente de la finca registral nº 29.852) y de 2.407,47 m2 (procedente de la finca registral nº 87.648), por plazo de 75 años, para la construcción de aulas y dependencias del Colegio Sto. Domingo, para posibilitar la disponibilidad de espacios para actividades de extensión universitaria.

SEGUNDO.- La urbanización y edificación previstas en las fincas objeto del derecho de superficie, deberá efectuarse dentro del plazo máximo de cinco años, extinguiéndose aquél en caso contrario, revirtiendo las fincas a este Ayuntamiento de pleno derecho.

TERCERO.- Al término del plazo de la extinción del derecho de superficie, que deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento hará suya la propiedad de todo lo edificado por el superficiario. Asimismo revertirá al Ayuntamiento las fincas y lo construido en caso de cesar en la actividad universitaria objeto de este acuerdo.

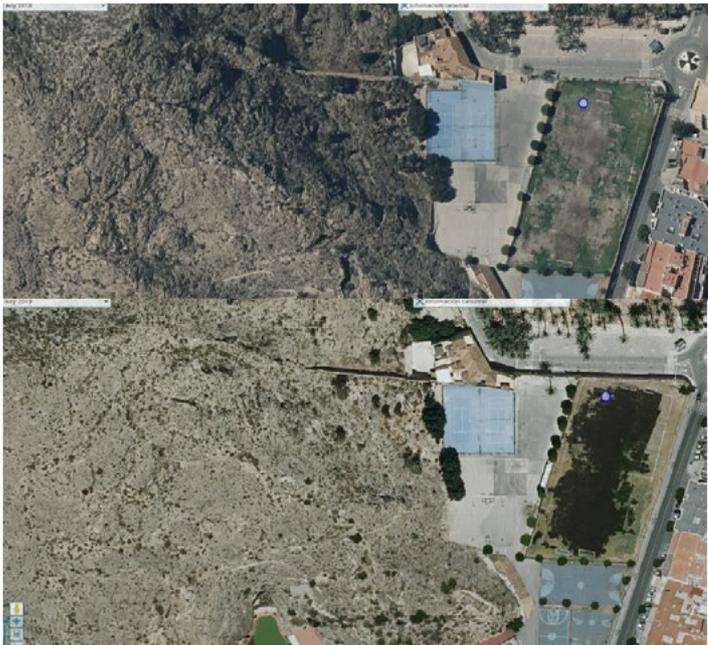
Tanto en los informes técnicos como en los escritos del Obispado se indica que las obras no se han realizado, destacando la solicitud presentada el 23 de julio de 2018 donde el Ecónomo señala lo siguiente:

«sobre la indicada parcela, que hoy en día forma parte de los campos de deportes donde el Colegio desarrolla parte de sus actividades, no se ha acometido la construcción de las instalaciones de ampliación del Centro según el acuerdo de cesión suscrito en su día con el Ayuntamiento y, en este sentido, es preciso que el Colegio Diocesano adquiriera el pleno dominio tal parcela para completar definitivamente sus espacios exteriores con la visión de ampliar su actividad docente, con unas actualizadas instalaciones deportivas y académicas necesarias para el desarrollo de su proyecto educativo, hoy en demanda creciente »



CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	21/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560



En las imágenes anteriores se puede observar cómo, más de 20 años después, en las parcelas sigue sin realizarse las obras previstas en el acuerdo de cesión.

El ecónomo no solo indica que las obras no se han realizado, sino que se destina a las actividades del Colegio.⁶ Por lo que no solo se está incumpliendo la condición necesaria del derecho de superficie sino también el destino dado al solar que motivó el acuerdo municipal, hecho que pudiera suponer una alteración del acuerdo de cesión ya que se estaría destinando a fin distinto al previsto en el acuerdo de cesión del año 1999. Tanto en el acuerdo de cesión como en la propuesta de

⁶ «que hoy en día forma parte de los campos de deportes donde el Colegio desarrolla parte de sus actividades no se ha acometido la construcción de las instalaciones de ampliación del Centro según el acuerdo de cesión suscrito en su día con el Ayuntamiento y, en este sentido, es preciso que el Colegio Diocesano adquiera el pleno dominio tal parcela para completar definitivamente sus espacios exteriores con la visión de ampliar su actividad docente con unas actualizadas instalaciones deportivas y académicas necesarias para el desarrollo de su proyecto educativo, hoy en demanda creciente »

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	22/38

colaboración⁷ se indica que los solares se han de destinar a aulas y dependencias para posibilitar espacios para actividades de extensión universitaria.

Como se observa en el acuerdo, se ceden los terrenos con la condición de que en 5 años se proceda a la construcción de aulas y dependencias de extensión universitaria en el colegio de Santo Domingo. En caso contrario, se ha de extinguir el derecho de superficie, revirtiendo las fincas al Ayuntamiento de Orihuela. Su incumplimiento determina la frustración del acuerdo.

El 1 de abril de 2015 se propone por la técnica jefe del Servicio de Patrimonio declarar extinguido el derecho de superficie de las fincas registrales nº 29.852 y nº 87.648.

El 13 de octubre de 2015, la Junta de Gobierno Local (JGL) acuerda declarar extinguido el derecho de superficie al no haberse cumplido, en tiempo y forma, la condición resolutoria a la que se supeditaba la eficacia de la cesión de dicho derecho. No obstante, no se notifica el acuerdo hasta dos años después. Y seis años después, el Ayuntamiento de Orihuela aún no ha ejecutado el acuerdo por el que se acordaba recuperar los solares, ni ha reactivado la situación procesal del contencioso administrativo interpuesto.

El incumplimiento de las prestaciones debidas a cargo de la entidad religiosa ha derivado en la extinción del derecho de superficie. Por ello, el Ayuntamiento de Orihuela debería haber ejecutado el acuerdo de extinción del derecho de superficie y haber recuperado la posesión de los solares pues las Administraciones públicas están obligadas a proteger adecuadamente los bienes y derechos que integran su patrimonio.

La Diócesis en el escrito de fecha 15 de febrero de 2017 señala que:

«De otro modo, de no poder contar con esa parcela, el Centro vería mermadas seriamente sus posibilidades de ampliación y se vería privado de un terreno del que, como es sabido, se ha venido utilizando como instalaciones deportivas en beneficio de los alumnos del Centro. El privarles de continuar con este uso y, en su caso, de una ampliación o mejora de estas instalaciones, dejaría el Colegio en una situación bastante comprometida por no poder contar, como hasta ahora, ni con dichas instalaciones, ni con la expectativa de ampliación y mejora del Colegio Diocesano Santo Domingo.»

Consta en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Orihuela, la siguiente manifestación:

«...les debemos manifestar una serie de circunstancias que motivan que, al menos por el momento, no podamos atender este requerimiento, pues, como conocen, las razones de la imposibilidad de finalizar la construcción de espacios educativos para el colegio por la ampliación de la Universidad de Alicante son ajenas totalmente al Colegio Diocesano, motivo por el que tanto el Obispado de Orihuela – Alicante (titular del Colegio) como ese Ayuntamiento han mantenido y continúan manteniendo diversas reuniones tendentes a dotar a esas fincas de unos edificios de uso dotacional- educativo cuya propiedad revierta en el futuro al propio Ayuntamiento.»

⁷ En la Propuesta de Colaboración entre la Diócesis de Orihuela - Alicante, la Universidad de Alicante y el Ayuntamiento de Orihuela de 10 de enero de 1995 se señalaba que:

«La Diócesis de Orihuela - Alicante facilitaría a la Universidad de Alicante el desarrollo de actividades de extensión universitaria en los espacios que se acuerden del Colegio Diocesano Santo Domingo de Orihuela, sin perjuicio ()»

«A fin de facilitar la disponibilidad de espacios para estas actividades de extensión universitaria dentro del conjunto de la edificación histórica del Colegio Diocesano Santo Domingo, sería necesaria la creación de nuevas aulas y dependencias para el Colegio Diocesano. El Ayuntamiento de Orihuela proveería a esta necesidad de modo que no se entorpezca el normal funcionamiento del Colegio.»

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	23/38

Alegaciones y análisis de las mismas.

El Obispado de Orihuela – Alicante y el Colegio Diocesano alegan lo siguiente:
 Destino de los terrenos:

El Obispado de Orihuela Alicante y el Colegio Diocesano han velado siempre por los intereses de los alumnos y usuarios del centro educativo que, sin duda, concurren con el de los vecinos de Orihuela, ya que los usos que se han hecho de los terrenos cedidos, lo han sido en cualquier caso en beneficio de la comunidad educativa, padres, madres y en definitiva, familias del Centro y de los propios Oriolanos con infinidad de eventos organizados en esas parcelas con fines deportivos y culturales, sin que en ningún caso se haya especulado ni utilizado aquellas con fines lucrativos.

En la actualidad, las parcelas cedidas están urbanizadas con pistas deportivas de las que se benefician no sólo los alumnos del colegio, sino también otros muchos de la ciudad y comarca al desarrollarse en ellos ligas deportivas federadas. El mismo recinto, como otros espacios del edificio monumental siempre está a disposición de los Oriolanos para distintos eventos que se realizan.

Finalmente, los terrenos siempre han estado a disposición del Ayuntamiento desde el momento en el que se acordó la extinción del derecho de superficie, si bien el Consistorio no ha procedido a ejecutar el acuerdo por la incidencia y perjuicio que ello podía suponer para el normal desarrollo de la actividad docente, cultural y deportiva, ya que afecta a terrenos que no están correctamente delimitados respecto del terreno propiedad del Obispado y de los que no existe un deslinde claro que determine lo que resulta del Obispado y del Ayuntamiento.

En cuanto a las alusiones que se hacen a la licencia del Centro, se hace constar que según el expediente administrativo 10633/2018 que obra en el Ayuntamiento de Orihuela, y a tenor de los informes emitidos por los Servicios Urbanísticos Municipales de fecha 30/06/2019 y 29/04/2020 se informa de lo siguiente:

“Que la parcela donde se solicita la actividad se encuentra en el Casco urbano de Orihuela, clasificado por el Plan general de Orihuela como suelo urbano. Que el edificio donde se pretende desarrollar la actividad es un edificio catalogado como bien de interés cultural. Que los usos permitidos es el dotacional educativo. Que, tras lo indicado anteriormente, no existe inconveniente técnico en cuanto a la implantación del uso solicitado para el emplazamiento concreto propuesto, sin perjuicio del cumplimiento de las medidas correctoras, Sanitarias y de Protección exigibles de acuerdo con la Normativa vigente que le sea de aplicación.”

En consecuencia, el Centro cuenta con el correspondiente certificado de compatibilidad urbanística para la actividad de enseñanza-docencia.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	24/38

Vallado de los terrenos:

Una vez cedidos los terrenos por parte del Ayuntamiento, el Colegio Diocesano Santo Domingo, procedió a acometer una importante inversión en la demolición del inmueble que estaba ubicado en ellos (“discoteca momentos”) y en la adecuación de dichos terrenos para actividades escolares (campos de fútbol, recreos, dependencias deportivas, etc.). Estas instalaciones, las ha venido utilizando el Colegio de forma pública, pacífica e ininterrumpida en beneficio de los alumnos y que también han utilizado y se han beneficiado todos los vecinos de Orihuela.

Análisis de las alegaciones

– En cuanto al destino de los terrenos, **las alegaciones no desvirtúan lo señalado en el informe provisional**. Los terrenos no se destinan «a la construcción de aulas y dependencias del Colegio Sto. Domingo, para posibilitar la disponibilidad de espacios para actividades de extensión universitaria »⁸

Por lo que procede desestimar las alegaciones en cuanto se acredita que los terrenos cedidos no se han destinado a los fines previstos en el acuerdo de cesión.

En el presente caso, el Colegio Diocesano Santo Domingo está utilizando, desde hace años, los solares municipales sin haber cumplido la condición prevista en el acuerdo de cesión y el Ayuntamiento de Orihuela ha permitido a lo largo de los años su uso sin que se realicen las actuaciones administrativas pertinentes para recuperar los solares de su propiedad. El Ayuntamiento es consciente de la situación. Tanto es así que, en el escrito de contestación a la demanda, el representante legal del Ayuntamiento de Orihuela indica:

En el presente supuesto el plazo de edificación previsto en el acuerdo de 25 de enero de 1999, era pues de 5 años, siendo público y notorio que el mismo no se ha cumplido, tal y como resulta del informe emitido en fecha 22 de mayo de 2014, por la Técnico de Administración General responsable del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Orihuela.

Y ello ha sido expresamente reconocido por el Obispado en sus manifestaciones realizadas en el escrito de fecha 31 de enero de 2014 en las que se reconoce que sobre la indicada parcela, que hoy forma parte de los campos de deportes donde el colegio desarrolla parte de sus actividades, *“no se ha acometido la construcción de las instalaciones de ampliación del Centro según el acuerdo de cesión suscrito en su día con el Ayuntamiento...”*

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	25/38



C
C

Por consiguiente, a pesar de reconocerse que la demandante tomó posesión de la parcela, lo cierto es que, a pesar del tiempo transcurrido, no ha procedido a dar debido cumplimiento a las determinaciones del acuerdo de fecha 25 de enero de 1999, y a que ni se ha procedido a la urbanización y edificación previstas en dichas fincas, dentro del plazo máximo de cinco años, al que dicha cesión estaba condicionada, extinguiéndose en caso contrario, revirtiendo las fincas a este Ayuntamiento de pleno derecho, ni tan siquiera se procedió a inscribir dicho derecho en el registro de la propiedad.

A este efecto, en ningún momento se requirió a este Ayuntamiento dentro del referido plazo para que se procediera al otorgamiento de dicha escritura, lo cual, dado el tiempo transcurrido no puede entenderse sino como un desistimiento del derecho de cesión solicitado en su día, que, en todo caso, debe entenderse extinguido al haberse producido la condición especificada en el apartado segundo del acuerdo de 25 de enero de 1999, esto es, no haberse procedido a la urbanización y edificación previstas en dichas fincas, dentro del plazo máximo de cinco años.

Por consiguiente, no cabe duda que la demandante carecía de derecho para ocupar las fincas al tiempo de dictarse el acto recurrido.

Sea como fuere y en lo que hace al presente procedimiento, lo cierto es que basta la lectura del escrito de fecha 31 de enero de 2014 del Obispado, para comprobar que dicha permuta se propone precisamente como solución frente a la evidente extinción del derecho de superficie al no haberse dado cumplimiento a la edificación en el plazo pactado, por lo que, en modo alguno supone óbice alguno al acto recurrido ni impide la referida resolución.

El artículo 103.1 de la Constitución Española señala que:

«La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho »

La administración tiene la obligación de garantizar el cumplimiento del acuerdo, garantizando así el cumplimiento del interés general.

La cesión del derecho de superficie se condicionó a la obligación de construir aulas para destinarlos a actividades de extensión universitaria. La finalidad de interés general a la que sirve la indicada cesión es la causa de la misma. Incumplida la condición motivadora de la cesión el ayuntamiento debería haber recuperado la posesión de los mismos.

– En relación con la licencia de actividad, informan que existe compatibilidad urbanística. No obstante, llama la atención la fecha de los informes municipales: 30/06/2019 y 29/04/2020. Fechas posteriores al acuerdo de la JGL en el que se declara extinguido el derecho de superficie (JGL de 13 de octubre de 2015).

En cuanto a las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Orihuela que no guardan conexión directa con las irregularidades advertidas en el apartado de conclusiones del Informe Provisional de Investigación:

a) Falta de competencia de la Agencia Antifraude para investigar los hechos objeto del informe provisional de investigación.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	26/38

En el escrito de alegaciones presentado por el Ayuntamiento de Orihuela, se manifiesta que la Agencia Valenciana Antifraude carece de competencia para pronunciarse en relación con los hechos del Informe Provisional de Investigación emitido el 8 de septiembre de 2021.

Por ello, y sin perjuicio de lo que se expresará a continuación, la primera cuestión que conviene resaltar es que no nos encontramos en presencia de ninguna actuación susceptible de incardinarse dentro de los fines y funciones que esta agencia antifraude tiene legalmente atribuidos, ya que en dicho informe no se pone de manifiesto la existencia de ninguna infracción administrativa, disciplinaria o penal de fondo y mucho menos que se requiera medida alguna de prevención y lucha contra el fraude y la corrupción. Es más, ni tan siquiera se pone de manifiesto ningún resultado contrario al ordenamiento jurídico, constando la tramitación del expediente en debida forma, con resolución dictada por La Junta de Gobierno Local en sesión Ordinaria celebrada el día 13 de octubre de 2015, que adoptó, entre otros, el acuerdo de:

"Declarar extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la Diócesis de Orihuela-Alicante del solar integrado por 214,53 m2 (procedente de la finca registral nº 29.852) y de 2.407,47 m2 (procedente de la finca registral nº 87.648), para la construcción de aulas y dependencias de extensión universitaria en el Colegio Santo Domingo, de esta ciudad, otorgada por acuerdo plenario de fecha 25 de enero de 1999, al no haber sido cumplida en tiempo y forma, la condición resolutoria a la que se supeditaba la eficacia de dicho acuerdo, quedando el referido solar a disposición de este Ayuntamiento de pleno derecho".

Acuerdo que le consta a al AVAF que fue recurrido por la Diócesis de Orihuela-Alicante, sustanciándose la validez de dicho acuerdo administrativo en el Recurso Contencioso-Administrativo 939/2017 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Elche.

Excede de las funciones que tiene atribuidas, que la AVAF incida sobre cuestiones que se encuentran "sub iudice" y que, por tanto, exceden de la potestad de sus recomendaciones, al estar residenciada en sede judicial la resolución del asunto.

Obviamente que este Ayuntamiento entiende que debe procederse a la resolución del derecho de superficie y a la recuperación de los terrenos. Así se ha acordado y así se ha sostenido en vía Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de las negociaciones y acuerdos que puedan alcanzarse para satisfacer en la mejor forma posible los intereses municipales.

En todo caso, procede recordar que no parecen advertir los informantes que la temida caducidad de la instancia es una cuestión que favorece la firmeza del acto administrativo sostenida por esta Administración, pues siendo el Ayuntamiento demandado en el procedimiento, el archivo produciría la firmeza del acto recurrido como si éste no lo hubiera sido.

En todo caso se hace constar que el informe de la AVAF lo que pone de manifiesto no es un incumplimiento municipal, sino del administrado, respecto del convenio suscrito en su día y sobre cuya validez no se hace reproche alguno.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	27/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
 Q4601431B - DIR3 I00001560

Por ello, procede recordar que, sin perjuicio de las legítimas negociaciones que hayan podido llevarse a cabo al efecto de salvaguardar los intereses municipales (cuya definición corresponde a esta Corporación a través de los órganos democráticos de los que se dota la autonomía municipal de esta Corporación y no a al AVAF), nunca se ha abandonado la exigencia de cumplimiento de los acuerdos suscritos y una vez que se ha entendido verificado su incumplimiento, se ha procedido ya, antes de la intervención de la AVAF, a la resolución del derecho de superficie, que insistimos consta acordado en vía administrativa y recurrido ante la jurisdicción contenciosa por el interesado.

Entre los amplísimos fines atribuidos legalmente la Agencia Valenciana Antifraude, desde luego no se incluye la investigación de meras irregularidades administrativas, y mucho menos aquellas que no han incidido en modo alguno en la resolución definitiva del expediente y por supuesto su constitución no está articulada para la realización de una causa general respecto de cualquier irregularidad que pudiera existir en un concreto expediente administrativo, sino únicamente aquellas que claramente pudieran subsumirse en los concretos fines de prevención y lucha contra el fraude y la corrupción anteriormente transcritos de forma literal.

Tal y como la Agencia referenció en su informe, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Elche dicta, el 25 de julio de 2018, decreto de **archivo provisional** de los autos, señalando que permanecerá en dicha situación mientras no se solicite la continuación del proceso o se produzca la caducidad de instancia.

Respecto a la caducidad, el artículo 237 de la Ley 1/2000, de 7 de julio, de Enjuiciamiento civil señala:

«1. Se tendrán por abandonadas las instancias y recursos en toda clase de pleitos si, pese al impulso de oficio de las actuaciones, no se produce actividad procesal alguna en el plazo de dos años, cuando el pleito se hallare en primera instancia; y de uno, si estuviere en segunda instancia o pendiente de recurso extraordinario por infracción procesal o de recurso de casación.

Estos plazos se contarán desde la última notificación a las partes.

2. Contra el decreto que declare la caducidad sólo cabrá recurso de revisión »

El juzgado no se pronuncia sobre el fondo del asunto.

Además, cabe recordar que, el objeto del PO-000939/2017 del juzgado de lo contencioso-administrativo núm. nº 1 de Elche es el acuerdo de la JGL de 13 de octubre de 2015 por el que se declara extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la Diócesis de Orihuela- Alicante.

No entra en el fondo del asunto recurrido ante la pasividad procesal de las partes. Alega el ayuntamiento que él mismo sostiene, y así acordó, la resolución del derecho de superficie y la recuperación de los terrenos, así como que el archivo del procedimiento contencioso administrativo implicaría la confirmación del acto recurrido. Dichas afirmaciones contradicen la falta de diligencia debida en la tramitación municipal, siendo ejemplo de la misma, la tardanza en más de un año y nueve meses en cursar la notificación del acuerdo de resolución de la cesión, así como la inactividad procesal en un procedimiento contencioso administrativo durante más de tres años y cuatro meses.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	28/38

La administración tiene la obligación de velar por el interés general y conservar su patrimonio y debe ejercer la potestad de recuperación de sus bienes, cuando tiene conocimiento de la pérdida de la posesión de los mismos, así como hacer cumplir sus actos y acuerdos.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Orihuela alega que la Agencia no tiene competencia para investigar las meras irregularidades administrativas.

En este sentido, como se indicaba en el primer fundamento de derecho del informe provisional, la Resolución 424 de 5 de octubre de 2020⁹ concreta el ámbito de actuación material de esta agencia y resuelve lo siguiente:

“**PRIMERO.** - Concretar el ámbito de actuación material de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana (AVAF), a los efectos de la aplicación de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, y de su Reglamento de funcionamiento y régimen interior de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019), en los siguientes hechos o conductas:

- a) Corrupción: Uso o desviación de poder o de recursos de procedencia pública para fines distintos de los concedidos; uso o abuso del poder público para obtener ventajas, beneficios o cualquier otro aprovechamiento particular, propio o de terceros, o para cualquier otro fin contrario al ordenamiento jurídico.
- b) Fraude: Acto tendente a eludir una disposición legal de forma engañosa; uso inapropiado y perjudicial de los recursos y activos de una organización, contrario a la verdad y a la rectitud; uso o destino irregular de fondos o patrimonio públicos.
- c) Irregularidades administrativas y comportamientos constitutivos de infracción administrativa o disciplinaria, en los que subyace una situación potencial de fraude o corrupción.
- d) Conductas y actividades reprochables por ser contrarias a la objetividad, a la imparcialidad, a la eficacia, a la probidad, a la integridad, a la ética pública y al buen gobierno, así como la realización de gastos superfluos e innecesarios de fondos de procedencia pública, impliquen o no una infracción directa del ordenamiento jurídico positivo.”

Como se puede observar, la agencia tiene competencia para investigar tanto las irregularidades administrativas y comportamientos constitutivos de infracción administrativa o disciplinaria, en los que subyace una situación potencial de fraude o corrupción como las conductas y actividades reprochables por ser contrarias a la objetividad, a la imparcialidad, a la eficacia, a la probidad, a la integridad, a la ética pública y al buen gobierno, así como la realización de gastos superfluos e innecesarios de fondos de procedencia pública, impliquen o no una infracción directa del ordenamiento jurídico positivo.

El Ayuntamiento de Orihuela reconoce:

- El incumplimiento del acuerdo de la cesión:

En el presente supuesto el plazo de edificación previsto en el acuerdo de 25 de enero de 1999, era pues de 5 años, siendo público y notorio que el mismo no se ha cumplido, tal y como resulta del informe emitido en fecha 22 de mayo de 2014, por la Técnico de Administración General responsable del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Orihuela.

38

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	29/38

- La firmeza del acuerdo de la JGL de 13 de octubre de 2015 por el que se declara extinguido el derecho de superficie constituido a favor de la Diócesis de Orihuela- Alicante:

En todo caso, procede recordar que no parecen advertir los informantes que la temida caducidad de la instancia es una cuestión que favorece la firmeza del acto administrativo sostenida por esta Administración, pues siendo el Ayuntamiento demandado en el procedimiento, el archivo produciría la firmeza del acto recurrido como si éste no lo hubiera sido.

De los hechos anteriores se comprueba que la administración es concedora del incumplimiento de la Diócesis de Orihuela- Alicante, pero, aun así, no se ha actuado para la recuperación de los bienes municipales.

SEGUNDO. Respecto al expediente de permuta entre el Ayuntamiento de Orihuela y el Obispado. Situación constructiva de la iglesia situada en la calle de San Agustín nº 32.

En el informe provisional se analizaba el expediente de permuta que se pretende realizar entre el Ayuntamiento de Orihuela y la Diócesis de Orihuela - Alicante (Diócesis). En el mismo se puso de manifiesto que no constaba que la permuta se haya llevado a cabo. Siendo requisito legal necesario, para que el ayuntamiento tramite expediente de permuta, que de manera previa deba tener el pleno dominio, y depurada la situación física y jurídica de los bienes a permutar, puesto que en este caso se plantea la permuta de las parcelas municipales que fueron objeto del derecho de superficie y sobre las que el ayuntamiento no disfruta de la posesión de las parcelas.

No obstante, aunque no se haya llevado a cabo la permuta, se ha acreditado documentalmente que la iglesia sita en la calle de San Agustín nº 32 se encuentra en mal estado de conservación, suponiendo un riesgo para las personas y para los bienes de la vía pública.

Las entidades religiosas alegan lo siguiente:

Desde que se presentó ante el Ayuntamiento la Inspección Técnica de Edificios, el Obispado ha venido realizando un seguimiento del estado del templo, efectuando distintas actuaciones encaminadas a la eliminación del posible riesgo que pudiera existir para las personas.

Se han realizado obras de retejados, eliminación de elementos sueltos en tejados, retirada de vegetación, colocación de redes antipalomas, demolición de elementos con peligro de desprendimiento en sacristía y retirada de elementos sueltos en cornisa de la torre campanario. Se han colocado redes de protección en extremo de aleros de tejado para evitar desprendimientos de fragmentos a la vía pública, así como colocación de elementos provisionales de cobertura que eviten la entrada de agua al interior del templo a través del tejado.

Si bien no se ha llevado a cabo una rehabilitación integral del inmueble, sí que se han venido realizando tareas de mantenimiento y eliminación de riesgo existente, sobre todo hacia la vía pública, atendiendo en todo momento cualquier requerimiento municipal al respecto.

30 / 38

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	30/38

Como se ha expuesto a lo largo de este escrito y consta documentado, el Colegio ha manifestado en innumerables ocasiones su interés y necesidad de adquirir las parcelas objeto de cesión de derecho de superficie según las propuestas de permuta que constan en el expediente y a considerar cualquier otra opción propuesta por el Ayuntamiento, sin que se haya concretado por la propia inactividad que ha mostrado al respecto el Consistorio y de la que no puede responsabilizarse ni al Obispado, ni al Colegio.

El ayuntamiento de Orihuela alega que:

La AVAF no puede sustituir la voluntad municipal ni informar la misma, ni mucho menos intervenir preventivamente lo que ha de entenderse o no como de interés municipal, el cual puede ser cubierto, por ejemplo con la obtención de patrimonio histórico y cultural para su recuperación en beneficio de todo el municipio. Decisión que hemos de insistir no le corresponde a la AVAF ni a sus técnicos informantes, que carecen de competencia alguna para ello.

Tampoco puede exigirse el cumplimiento futuro de cuestión distinta de la prevista en la norma. Así, resulta sorprendente que se pretenda condicionar una supuesta permuta a la previa recuperación de la posesión del bien a permutar por parte municipal, cuando ello ni se justifica en precepto legal alguno, ni tendría otra finalidad precisamente de garantizar la entregar el mismo al permutante, sin perjuicio de la autonomía de la voluntad y de los pactos que al respecto puedan establecerse con aquel y siempre en el marco de la normativa reguladora de los bienes de las entidades locales. No ha de confundirse pues lo que le se ofrece entregar al Ayuntamiento (cuya depuración y posesión debe garantizarse a la misma) con aquello que se entregaría al permutante en la permuta.

No obstante insistimos que a fecha de hoy no se ha adoptado ninguna resolución al efecto, por lo que desde luego huelga no sólo la iniciación de cualquier investigación de la AVAF, sino si se nos permite, incluso la necesidad de dar a dicho organismo explicación alguna sobre futuras intenciones municipales cuya decisión corresponde al Pleno, atisbándose en dicho informe una nada disimulada intención de condicionar dicha decisión que no le corresponde en modo alguno adoptar a la AVAF.

Esta Agencia no entró a valorar el expediente de permuta. Si bien entró a estudiar el estado de conservación de la iglesia de San Agustín. En cualquier caso el ayuntamiento alega que *“resulta sorprendente que se pretenda condicionar una supuesta permuta a la previa recuperación de la posesión del bien a permutar por parte municipal(...)”* a este respecto solo cabe transcribir lo

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación		Página	31/38

regulado como requisito legal en el artículo 113 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, normativa específica aplicable al expediente en el que se pretenda enajenar bienes mediante permuta;

«Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese »

Tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación requerida y obtenida por esta Agencia en la fase de investigación del expediente de referencia, y tras el análisis de las alegaciones efectuadas por el ayuntamiento de Orihuela y por el Ecónomo Diocesano de la Diócesis de Orihuela Alicante y el Colegio diocesano Santo Domingo de Orihuela, se concluye que se ha acreditado la existencia de las siguientes irregularidades:

1. Falta de formalización de acuerdo en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Queda acreditada la falta de formalización del acuerdo plenario de 25/2/1999, de cesión a la diócesis de Orihuela-Alicante del derecho de superficie de terrenos para actividades universitarias, en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Para la válida constitución del derecho de superficie se requiere la formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción de la cesión tiene carácter constitutivo. Es decir, es un requisito indispensable para que el acuerdo sea eficaz y el acuerdo no surte efecto.

2. Incumplimiento de la condición prevista en el acuerdo e inactividad de la administración.

Queda acreditado el incumplimiento de los plazos para ejecutar las obras de construcción de aulas y dependencias del Colegio Sto. Domingo, para posibilitar la disponibilidad de espacios para actividades de extensión universitaria.

El Colegio Diocesano Santo Domingo está utilizando, desde hace más de 16 años, los solares municipales sin haber cumplido la condición prevista en el acuerdo de cesión.

De conformidad con el artículo 103.1 de la Constitución Española, las administraciones públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

El Ayuntamiento de Orihuela ha permitido a lo largo de los años (desde el año 2005¹⁰ hasta la actualidad) su uso sin que se realicen las actuaciones administrativas pertinentes para recuperar los solares de su propiedad. El Ayuntamiento era y es conocedor del incumplimiento y, aun así, ha permitido la utilización de los terrenos municipales.

¹⁰ Marzo de 2005 es el plazo máximo que tenía el Colegio Santo Domingo para realizar las obras acordadas.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	32/38

Se observa una inactividad evidente en la actuación del Ayuntamiento de Orihuela, de las diferentes corporaciones municipales, en el cumplimiento de la normativa en cuanto ha permitido que un ente distinto al propietario use y disfrute de unos terrenos municipales sin cumplir las exigencias previstas en el acuerdo de cesión, incumpliendo la obligación principal desde 2005.

Dicha inactividad ha implicado que no se haya actuado cuando se está obligado por ley puesto que las administraciones públicas tienen la misión y obligación de controlar la aplicación y uso que se le da a los bienes de su propiedad, pudiendo adoptar cuantas medidas de control administrativo estimen necesarias para proteger su patrimonio.

Esta inactividad podría ser entendida como una desviación de poder en cuanto la norma establece la obligación de actuar de la administración y el incumplimiento de la norma no permite lograr el interés público por la inactividad imputable al ayuntamiento.

El artículo 4.1d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) atribuye a las Administraciones locales una potestad administrativa específica con el fin de "recuperar la posesión" de sus bienes. Concretamente señala que corresponde a los municipios:

«Las potestades expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes.»

El artículo 82 a) de la misma norma legal establece:

«Las Entidades locales gozan, respecto de sus bienes, de las siguientes prerrogativas:

- a) La de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público y, en el plazo de un año, los patrimoniales.
- b) La de deslinde, que se ajustará a lo dispuesto en la legislación del Patrimonio del Estado y, en su caso, en la legislación de los montes »

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. – De conformidad con la Resolución n.º 424, del director de la Agencia de Prevención y Lucha Contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, de fecha 5 de octubre de 2020, por la que se concreta el ámbito de actuación material de esta Agencia, en los siguientes conceptos:

- a) Corrupción: Uso o desviación de poder o de recursos de procedencia pública para fines distintos de los concedidos; uso o abuso del poder público para obtener ventajas, beneficios o cualquier otro aprovechamiento particular, propio o de terceros, o para cualquier otro fin contrario al ordenamiento jurídico.
- b) Fraude: Acto tendente a eludir una disposición legal de forma engañosa; uso inapropiado y perjudicial de los recursos y activos de una organización, contrario a la verdad y a la rectitud; uso o destino irregular de fondos o patrimonio públicos.
- c) Irregularidades administrativas y comportamientos constitutivos de infracción administrativa o disciplinaria, en los que subyace una situación potencial de fraude o corrupción.
- d) Conductas y actividades reprochables por ser contrarias a la objetividad, a la imparcialidad, a la eficacia, a la probidad, a la integridad, a la ética pública y al buen gobierno, así como la realización

CSV (Código de Verificación Segura)		Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación		Página	33/38

de gastos superfluos e innecesarios de fondos de procedencia pública, impliquen o no una infracción directa del ordenamiento jurídico positivo.

En el presente caso, el relato incorporado a la denuncia junto con los demás elementos y documentos analizados permite afirmar que los hechos denunciados sean susceptibles de ser constitutivos de fraude o corrupción por cuanto, en principio, se considera que para que exista fraude o corrupción será necesario que se conjuguen los siguientes supuestos:

1. Que exista una actuación en la que un decisor público ejerza funciones públicas, administre o detente efectos presupuestarios, se posean, utilicen o dispongan bienes o derechos de titularidad de las administraciones, o afectos al interés o función pública.
2. Que la actuación no esté amparada por el Derecho de forma que no pueda ser justificada ni explicada de forma legal.
3. Que materialmente exista un resultado contrario al interés público que sea consecuencia de dicha actuación ilegal. Esto es, que se desvíe la acción pública de los intereses generales.
4. Que exista un designio, una consciencia y voluntariedad de estar infringiendo el derecho de forma que el sujeto es consciente de que su actuación tuerce los intereses generales.

Tras el estudio en detalle de la totalidad de la documentación aportada y de la obtenida de fuentes abiertas, se dispone de prueba o indicio que fundamenta la posible existencia de fraude o corrupción.

El artículo 16 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, dice que, finalizada la tramitación, el director o directora de la Agencia:

- «1. Deberá emitir un informe motivado sobre las conclusiones de las investigaciones, que deberá tramitar el órgano que corresponda en cada caso, el cual, posteriormente y en el plazo que se haya establecido en el informe, deberá informar al director o la directora de la Agencia sobre las medidas adoptadas o, en su caso, los motivos que le impiden actuar de acuerdo con las recomendaciones formuladas.
2. Finalizará el procedimiento, en su caso, con archivo de las actuaciones. El archivo será comunicado al denunciante o solicitante en escrito motivado.
3. Se iniciará un procedimiento sancionador de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
4. Si en el curso de las actuaciones emprendidas por la Agencia se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias, el director o la directora de la Agencia lo deberá comunicar al órgano que en cada caso corresponda. Si hay indicios de que hayan tenido lugar conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se trasladará de forma inmediata al ministerio fiscal o a la autoridad judicial y, en caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se trasladará a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.
5. La Agencia puede dirigir recomendaciones motivadas a las administraciones y a las entidades públicas en que se sugiera la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la finalidad de evitar las disfunciones o las prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de conductas irregulares detectadas.
6. Si la relevancia social o la importancia de los hechos que hayan motivado la actuación de la Agencia lo requieren, el director o la directora puede presentar a la comisión parlamentaria correspondiente, a iniciativa propia o por resolución de Les Corts, el informe o los informes extraordinarios que correspondan »

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	34/38

SEGUNDO. - De conformidad con lo establecido en el artículo 39.1 de Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019):

- «1. Concluidas las actuaciones de investigación, se elaborará un informe final en el que se detallarán sus resultados, contemplando los hechos y circunstancias constatados, las personas que hayan participado, colaborado o intervenido en los mismos, y su posible calificación jurídica, así como las posibles responsabilidades.
- 2. El informe final de investigación será suscrito por la Agencia y en él se recogerán las alegaciones formuladas por las personas que pudieran resultar implicadas individualmente en los hechos objeto de investigación.
- 3. Este informe final será comunicado a la persona que denunció los hechos que dieron lugar a la investigación, salvo que se exija el mantenimiento del secreto en aras al buen fin de la investigación en la Agencia o en otro órgano »

TERCERO. - De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019):

- «1. Una vez finalizada la tramitación del expediente de investigación y sobre la base del informe final de investigación a que se refiere el artículo anterior, el director o directora de la Agencia, mediante resolución motivada podrá acordar:
 - a) El archivo de las actuaciones de investigación, que será comunicado a los denunciantes o solicitantes. Si se constatan datos, elementos o circunstancias determinantes de los que no se tenía conocimiento en el momento de acordar el archivo del expediente de investigación, podrá acordarse su reapertura.
 - b) La formulación de todas aquellas recomendaciones conducentes a la adopción de las medidas que se estimen convenientes, pudiendo sugerir la modificación, la anulación o la incorporación de criterios con la finalidad de evitar disfunciones o prácticas administrativas susceptibles de mejora, en los supuestos y las áreas de riesgo de las conductas irregulares detectadas.
 - c) Si se observan indicios de que se hayan cometido infracciones disciplinarias u otros hechos sancionables de acuerdo con la normativa sectorial, se comunicará al órgano competente.
 - d) Si se advierten acciones u omisiones de las previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, se propondrá el inicio del procedimiento sancionador correspondiente.
 - e) En caso de que se pueda derivar una posible responsabilidad contable, se dará traslado a la jurisdicción del Tribunal de Cuentas.
 - f) Si hay indicios de conductas o hechos presumiblemente constitutivos de delito, se dará traslado de forma inmediata al Ministerio Fiscal o a la autoridad judicial.
- 2. Los informes de investigación, las resoluciones motivadas que pongan fin al procedimiento de investigación y los que tengan naturaleza de recomendación o de remisión de las actuaciones al órgano competente, no son susceptibles de recurso, puesto que no declaran de manera definitiva la existencia de responsabilidad, ni la vulneración del ordenamiento jurídico, ni deciden el fondo del asunto. Tampoco las comunicaciones o requerimientos que se realicen en el marco del procedimiento de investigación pueden ser objeto de recurso. Todo ello sin perjuicio del respeto al derecho de defensa y al derecho de acceso a la información de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.
- 3. En el supuesto de que la relevancia social o la importancia de los hechos que han motivado las actuaciones de la Agencia lo requieran, la directora o director podrá presentar a la comisión parlamentaria correspondiente, a iniciativa propia o por resolución de les Corts, el informe o los informes extraordinarios que correspondan.
- 4. La Agencia comprobará que las autoridades competentes aplican las medidas administrativas, financieras, legislativas o disciplinarias que les ha recomendado, realizando su seguimiento mediante las actuaciones que considere adecuadas. A tal efecto, la Agencia puede dirigir recordatorios a la máxima autoridad del organismo afectado y solicitarle la remisión de un plan de implementación de las recomendaciones formuladas en el que se

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	35/38



detallen las acciones, los plazos y las personas responsables de cada una de las actuaciones que hay que llevar a cabo, o bien las razones que le impiden adoptar las medidas propuestas.
5. En caso de que las autoridades afectadas no apliquen las recomendaciones propuestas ni justifiquen su inaplicación, la Agencia debe hacerlo constar en la memoria anual o en un informe extraordinario a les Corts, según corresponda. En cualquier caso, antes de hacer constar expresamente el incumplimiento, la Agencia debe comunicarlo, con la propuesta de memoria o informe, a la persona u órgano afectados a fin de que aleguen lo que crean conveniente »

CUARTO. - En el presente expediente es de aplicación la siguiente normativa específica:

- Artículo 1611 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Los artículos 53 y 54 del [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana](#) (TRLRUR). No obstante, en el momento de la cesión, la normativa urbanística vigente era el [Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio](#). Su artículo 287.1 establecía que las Entidades locales pueden constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario. El artículo 288.1 y 2 disponía que:

«1. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en el capítulo anterior para los diversos supuestos.
2. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad »

- El artículo 289 señalaba que el derecho de superficie se extinguirá en caso de no edificar en el plazo previsto. El plazo de duración del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años.
- El artículo 8 de la [Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas](#) (En adelante, LPAP) señala que:

«1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

- a) Eficiencia y economía en su gestión.
- b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
- c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.
- d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraud i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	36/38

2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes »

- [Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local](#) (LRBRL).
- [Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales](#) (en adelante, el RBEL).

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, tras el nombramiento efectuado mediante Resolución de 29 de mayo de 2017, de la Presidencia de Les Corts (DOGV núm. 8052, de 31.05.2017),

RESUELVO

Primero. - Resolver las alegaciones formuladas por la entidad denunciada al informe provisional de investigación de fecha 08/09/2021, en base a los motivos expuestos en la parte dispositiva, desestimando las alegaciones presentadas.

Segundo. - Formular las siguientes recomendaciones a la entidad denunciada, tras la investigación realizada y las irregularidades constatadas, en base a la potestad de esta Agencia recogida en el art. 16.5 de la Ley 11/2016, y del art. 40.1.b del Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia, en desarrollo de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre de la Generalitat (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019):

Recomendación única:

El Ayuntamiento de Orihuela debe realizar todas las actuaciones que sean necesarias conforme a la normativa vigente para proceder a la recuperación de la posesión de los bienes municipales ubicados en la Avda. Doctor García Rogel, nº 3 (fincas registrales nº 29.852 y 87.648).

Se concede un plazo de **1 mes**, a partir de la recepción de la resolución que ponga fin a la investigación, para que la entidad denunciada presente un plan que contenga los plazos y las personas responsables de las actuaciones que hay que llevar a cabo, o bien las razones que impiden adoptar las medidas propuestas.

En el caso de seguir las recomendaciones propuestas, en el plazo de 6 meses de iniciarse los correspondientes procedimientos, el Ayuntamiento de Orihuela deberá comunicar a la Agencia el estado de la tramitación del expediente o expedientes oportunos.

Tercero. - Finalizar la fase de investigación en el expediente 37/2019 - 2020/G01_01/000149, abriendo la fase de seguimiento.

Cuarto. - Informar a la entidad denunciada, que la aportación a esta Agencia de la información sobre el cumplimiento o estado de situación de las recomendaciones deberá efectuarse en los plazos indicados en cada requerimiento o recomendación, a través de la Sede Electrónica de la Agencia

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V.)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	37/38

C/ Navellos, 14. 46003 - València - 962787450 - <https://www.antifraucv.es>
Q4601431B - DIR3 I00001560

Valenciana Antifraude (<https://sede.antifraucv.es>), utilizando el trámite “Instancia genérica” disponible en el Catálogo de Servicios de la Sede.

Para cualquier duda a este respecto puede ponerse en contacto con la Agencia a través de teléfono 962 787 450 o correo electrónico investigacio@antifraucv.es, indicando el número de expediente y referencia que figura en el encabezado.

Quinto. - Informar al Ayuntamiento de Orihuela que, en caso de que no aplicar la recomendación propuesta, ni justificase su inaplicación, la agencia deberá hacerlo constar en la Memoria anual o en un informe extraordinario a les Corts, según corresponda. En cualquier caso, antes de hacer constar expresamente el incumplimiento, la Agencia deberá comunicarlo, con la propuesta de memoria o informe, a la persona u órgano afectados a fin de que aleguen lo que crean conveniente. Todo ello en cumplimiento del referido artículo 40 del Reglamento de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana.

Sexto. - Notificar la resolución del expediente a las personas alertadoras, así como a la entidad denunciada, con indicación de que, contra la presente resolución, que finaliza las actuaciones de investigación con recomendaciones e inicia la fase de seguimiento de las mismas, no cabe recurso alguno; ello, de conformidad con lo establecido en el art. 40.2. del Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia.

Todo ello sin perjuicio del respeto al derecho de defensa y al derecho de acceso a la información de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

València, a la fecha de la firma.

Documento firmado electrónicamente
Código de verificación al margen.

El director de la Agencia

En virtud de lo establecido en el artículo 40.2 del reglamento de funcionamiento y régimen interior de la agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2 07.2019), "(...) las resoluciones motivadas que pongan fin al procedimiento de investigación y los que tengan naturaleza de recomendación o de remisión de las actuaciones al órgano competente, no son susceptibles de recurso, puesto que no declaran de manera definitiva la existencia de responsabilidad, ni la vulneración del ordenamiento jurídico, ni deciden el fondo del asunto. Tampoco las comunicaciones o requerimientos que se realicen en el marco del procedimiento de investigación pueden ser objeto de recurso. Todo ello sin perjuicio del respeto al derecho de defensa y al derecho de acceso a la información de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

CSV (Código de Verificación Segura)	[REDACTED]	Fecha	31/12/2021 13:39:20
Normativa	Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmado por	JOAN ANTONI LLINARES GOMEZ (Director - Agència de Prevenció i Lluita Contra el Fraude i la Corrupció de la C.V)		
Url de verificación	[REDACTED]	Página	38/38