

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE JACA
C/ Mayor, 24
22700 JACA
HUESCA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 9-02-2009 se presentó queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que vengo a instrumentar y presentar QUEJA contra la actuación omisiva del Ayuntamiento de Jaca en cuanto a la prestación de los servicios públicos mínimos a esta comunidad, habiendo desatendido las múltiples peticiones de esta representación y de otros propietarios a lo largo de años atrás, viniendo a fundamentarla en los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- El llamado "Burgo de Rapián" fue un proyecto de urbanización con servicios hoteleros promovido por el Ayuntamiento de Jaca en los años ochenta-noventa, con ocasión del que fue otorgada una concesión administrativa a una mercantil llamada C....., S.A. (C.....SA) con licencia para su construcción y explotación.

Segundo.- Que la concesionaria incumplió reiteradamente los compromisos adquiridos en virtud de la concesión otorgada por lo que el Ayuntamiento de Jaca cedió a los inversores particulares que entraron en la promoción la fase correspondiente a apartamentos ("habitaciones independientes"), esto es, prácticamente la mitad del edificio (mitad Oeste) con licencia para acabar su construcción por su cuenta y riesgo.

Tercero.- Que los propietarios particulares asumieron las obligaciones de la fase de apartamentos llevando adelante y a su cargo los compromisos, reunidos y bajo la forma jurídica de Asociación (A..... C..... H..... I..... Burgo de Rapián).

Cuarto.- Que el Ayuntamiento de Jaca aprobó el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los propietarios de la fase de apartamentos, la Asociación, sobre el año 1994, por lo que pudieron obtener las correspondientes cédulas de habitabilidad, pudieron ocupar sus apartamentos y proceder a la venta libre de los que no les interesaba para

uso propio.

Quinto.- Mientras tanto, la concesionaria, C.....SA, siguió incumpliendo sus obligaciones (eminentemente las obras de urbanización, mantenimiento de la carretera de acceso y las obras de las instalaciones hoteleras previstas en la otra mitad del edificio), por lo que en el año 1997 el Ayuntamiento de Jaca acordó la CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA previa el preceptivo expediente administrativo al efecto, con reversión de bienes y derechos al Ayuntamiento de Jaca.

Sexto.- Actualmente la parte del edificio con licencia para apartamentos (la mitad oeste) consta de 108 apartamentos de una media de 36 metros cuadrados, con trasteros y con local bajo destinado a garajes y trasteros de garaje de los propietarios de la comunidad, todos ellos legalmente habitados en concepto tanto de segunda residencia como de vecinos de la ciudad de Jaca.

Séptimo.- Que según los datos que le constan al firmante en su calidad de administrador de la finca, de la parte del edificio correspondiente a la comunidad de propietarios Burgo de Rapitán (108 apartamentos y local garajes / trasteros) unos 20 apartamentos están habitados por personas residentes y con empleo en la ciudad de Jaca, algunos de los cuales con niños en edad escolar y escolarizados en la ciudad.

Octavo.- Que el Ayuntamiento de Jaca es actualmente propietario (titular de la plena propiedad, constatable por medio del Registro de la Propiedad) tanto de dos locales de 500 metros cuadrados cada uno en la planta baja de la parte del edificio Oeste, la de la comunidad de propietarios de los apartamentos, como de la totalidad de la otra mitad del edificio, la Este en la que quedó frustrado el proyecto de desarrollo hotelero, actualmente abandonada y en ESTADO DE RUINA.

Noveno.- Que el Ayuntamiento de Jaca ha venido realizando a lo largo de estos años actos posesorios y de dominio sobre la parte este del edificio, el proyectado hotel (desde el acuerdo de caducidad de la concesión administrativa), entre otros la constitución de carga real en garantía de préstamo de la Diputación General de Aragón y la concesión de licencia para la instalación de antenas de telefonía móvil sobre la parte de cubierta correspondiente a esta parte del edificio (instalaciones técnicas que se encuentran actualmente y desde hace años en servicio).

Décimo.- Que en el monte de Rapitán, situado sobre la ciudad de Jaca en su extremo Norte, está situado también el Fuerte de Rapitán que fue cedido a la ciudad de Jaca en los años setenta del siglo pasado (Decreto de 12 de abril de 1973), por tanto de titularidad municipal, monte catalogado como monte público dentro del término municipal de Jaca.

Undécimo.- Que tanto al Fuerte de Rapitán como al edificio en el que se encuentran los apartamentos y el "hotel" del Ayuntamiento se accede por una carretera desde el Hospital de Jaca de unos tres kilómetros, que salva los trescientos metros de desnivel que los separa del núcleo urbano, carretera que asciende en zig-zag con unas trece curvas.

Duodécimo.- Que la comunidad de propietarios de los apartamentos a la que represento no percibe NINGÚN TIPO DE SERVICIO PÚBLICO. En concreto, no existe alumbrado público (el precario alumbrado existente va a cargo de la comunidad de propietarios), las obras de urbanización se encuentran inacabadas (el asfaltado exterior hasta la conexión con la carretera a la altura del Fuerte fue realizado a cargo de los propietarios de la comunidad hace unos ocho años), no existe servicio público de agua corriente (la instalación de "traída" de agua que la concesionaria CEHOSA realizó en su día como parte de las obras de urbanización fue puesta en servicio por los propietarios de la urbanización hace unos siete u ocho años, mantenida en su totalidad actualmente por los propietarios, particulares, miembros de la comunidad de propietarios de la parte oeste del edificio), el servicio de recogida de basuras lo presta la concesionaria del Ayuntamiento desde hace unos dos años (tras múltiples escritos y reuniones ante el Ayuntamiento de Jaca) y, eso sí, el Ayuntamiento gira los correspondientes recibos en concepto de impuesto sobre bienes inmuebles puntualmente cada ejercicio.

Como dato, decir que la comunidad de propietarios tuvo que acometer una gran obra de adecuación de la instalación de traída de aguas a la "urbanización", con renovación de bombas (dos en cada una de las tres casetas), cuadros eléctricos y parte de la tubería general, instalación que capta el agua del canal de Jaca al pie del monte y salva los trescientos metros de desnivel por un cortafuegos en la zona Norte del monte, además de realizar la instalación a su cargo de una instalación para la cloración del agua en el local de garajes de la comunidad.

Decimotercero.- Que la parte del edificio propiedad del Ayuntamiento, la Este destinada a hotel, se halla abandonada desde la "huida" de la concesionaria C.....SA y actualmente en estado de ruina, provocando serios daños materiales a la parte oeste del edificio, la de la comunidad de propietarios de los apartamentos (filtraciones de aire, de agua de lluvia, humedades y goteras en el local de garajes de la comunidad), además de serios y reales riesgos sobre las personas (filtraciones de agua en el transformador eléctrico sito en los bajos del edificio abandonado propiedad del Ayuntamiento de Jaca, escombros de obra abandonados en los alrededores del edificio, acumulación de antenas de telefonía en una zona habitada, etc.), sin desdeñar la afección negativa que causa en imagen a la ciudad de Jaca.

Decimocuarto.- Que la comunidad de propietarios de los apartamentos ha venido denunciando ante el Ayuntamiento de Jaca en reiteradas ocasiones a lo largo de más de diez años esta situación, además del estado de abandono y falta de mantenimiento de la carretera de acceso al monte de Rapián. En la actualidad, el mantenimiento de invierno está siendo prestado a cargo de la comunidad de propietarios y a su instancia por la concesionaria del Ayuntamiento F....SA, y el asfaltado está en una situación precaria que hace penoso el tráfico rodado.

Decimoquinto.- Que esta carretera no sólo da acceso al Fuerte de Rapitán y al Burgo de Rapitán (edificio de apartamentos y "hotel") situados en su cima, sino que también da acceso al campo de tiro deportivo de Jaca situado a la altura aproximada de las dos terceras partes del monte, y a la estación de bombeo de agua a los pueblos de la "Solana".

Decimosexto.- Que el Ayuntamiento de Jaca viene negando sus obligaciones derivadas de la caducidad de la concesión administrativa y del proyecto de urbanización frustrado (afirmando sus derechos como hemos puesto de manifiesto), entre los cuales se encuentra el mantenimiento de la carretera de acceso. El Ayuntamiento la califica de "carretera de titularidad privada de uso público" otorgando las obligaciones de mantenimiento y conservación A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LOS APARTAMENTOS. Esta representación presentó hace más de un año recurso de reposición, con ocasión de resolución de la alcaldía que requería a la comunidad de propietarios a retirar una piedra caída en la carretera que impedía el tráfico rodado con apercibimiento de sanción en caso de incumplimiento. Al día de la fecha no ha habido resolución del recurso de reposición presentado.

Decimoséptimo.- Ante esta situación y la actitud del Ayuntamiento de Jaca, los propietarios que componen la comunidad de los apartamentos del Burgo de Rapitán se ven abocados a acudir a la costosa y lenta vía judicial, por lo que de forma previa y como alternativa vienen a pedir el AUXILIO de la institución ante la que comparecemos en este momento. Y es por todo lo anteriormente expuesto, por lo que,

SOLICITAMOS AL JUSTICIA DE ARAGÓN, que admita este escrito de queja y, previos los trámites preceptivos, el estudio de la documentación que adjuntamos así como de la que crea oportuno recabar de los archivos del Ayuntamiento de Jaca, y tras la subsunción de los fundamentos jurídicos que correspondan al caso concreto, resuelva realizar las advertencias, recomendaciones, sugerencias y recordatorios que tenga por conveniente al Ayuntamiento de Jaca, teniendo a esta representación como parte interesada en la apertura e instrucción del expediente dándonos traslado de la resolución del mismo así como de cualquier actuación a que haya lugar.

ASUNTOS QUE SOMETEMOS A SU CONSIDERACIÓN:

1.- Servicios públicos que debería prestar el Ayuntamiento: suministro de agua, obras de urbanización, alumbrado público, etc.

2.- Obligación de conservación de sus propiedades en el edificio (en especial el medio edificio de su propiedad destinado a Hotel, actualmente en estado de ruina), evitando que se produzcan hechos y afecciones dañosas a la comunidad de propietarios y a terceros.

3.- Mantenimiento y conservación de la carretera de acceso: obligación del Ayuntamiento de Jaca y no de la comunidad de propietarios de apartamentos como viene manteniendo la Corporación Municipal. Así como cualquier otro asunto o aspecto que considere pertinente."

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 26-02-2009 (R.S. nº 1941, de 2-03-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de JACA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de la situación actual, y de la evolución durante el tiempo a que se refiere la queja, en cuanto a la prestación de Servicios públicos de suministro de agua, saneamiento, obras de urbanización, alumbrado público, al edificio al que se hace referencia, Burgo del Rapitán.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales acerca del estado de conservación del edificio, en general, y con especial referencia a la parte del mismo que actualmente es de titularidad municipal (al parecer, en estado de ruina), y sobre las afecciones que ello haya podido causar a la comunidad de propietarios de Apartamentos y a terceros.

3.- Informe sobre la titularidad de la carretera de acceso y sobre su régimen de mantenimiento y conservación.

4.- Informe sobre cuál sea la justificación de no haber dado resolución expresa, conforme es obligado en nuestro vigente Ordenamiento jurídico, al recurso al que se hace referencia en apartado decimosexto de la queja presentada.

2.- Con fecha 1-04-2009 (R.S. nº 3158, de 3-04-2009), y, por segunda vez, con fecha 8-05-2009 (R.S.nº 4395, de 11-05-2009) se dirigieron sucesivos recordatorios de la petición de información al citado Ayuntamiento, que respondió dos meses más tarde del último de los recordatorios citados.

En el Informe municipal (R.S. nº 5996, de 3-07-2009) se hacía constar:

“En el escrito del Justicia de Aragón se solicita informe acerca de las siguientes cuestiones:

1. Informe municipal acerca de la situación actual, y de la evolución durante el tiempo al que se refiere la queja, en cuanto a la prestación de Servicios públicos de suministro de agua, saneamiento, obras de urbanización, alumbrado público, al edificio al que se hace referencia, Burgo de Rapitán.

Para tener un conocimiento cabal de la situación en que se encuentra esta zona y los problemas que se plantean, es necesario exponer siquiera sea brevemente el origen y la evolución de las obras de edificación y

urbanización que se han llevado a cabo en este ámbito, completando y aclarando los antecedentes reflejados en el escrito del Justicia de Aragón.

El origen inmediato se puede situar en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 15 de abril de 1987, por el que se resolvió "adjudicar definitivamente el concurso para la concesión del anterior Burgo de Rapitán a la entidad mercantil "C....., S.A.", por considerar la propuesta formulada por la misma más ventajosa a los intereses generales de esta Ciudad",

Se perseguía con este concurso garantizar la continuidad de unas obras de edificación y urbanización iniciadas con anterioridad sobre unos terrenos municipales, para destinarlas a un "Centro de desarrollo ciudadano y social". El Pliego imponía entre otras condiciones el acondicionamiento de la carretera de acceso y la ejecución de otras obras de infraestructura mínima.

El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 15 de abril de 1987 justificaba la adjudicación en que la propuesta "... formulada por "C....., S.A." adicióna al Pliego de Condiciones la instalación de la explanada existente, instalación e iluminación de la carretera actual, ajardinamiento entre carretera y centro, y concreta su uso en un hotel de tres estrellas y albergue juvenil; siendo el presupuesto de inversión de 698.000.000 pesetas".

Se estableció un período de duración de la concesión de 99 años, transcurrido el cual las edificaciones revertirán al Ayuntamiento.

Una vez iniciadas las obras, la entidad concesionaria, desvirtuando el objeto de la concesión, formuló con fecha 4 de abril de 1989 escritura de declaración de obra nueva en construcción en la que se distinguían tres sectores: Local del Ayuntamiento departamento nº 1 -; Hotel departamento nº 2 - y Habitaciones independientes departamentos nº 3 a 114 -, configurando un régimen de propiedad horizontal.

La ejecución de las obras de edificación y urbanización previstas se fueron retrasando como consecuencia de los problemas financieros que afectaban a la entidad concesionaria, por lo que se vio en la necesidad de solicitar sucesivas prórrogas.

No obstante, la entidad concesionaria durante el proceso de construcción del edificio fue vendiendo "habitaciones independientes". Los compradores de estas habitaciones, ante el cariz que tomaba el asunto, los retrasos en la ejecución de las obras y la difícil situación en que se encontraba la entidad concesionaria, decidieron constituir la "Asociación de compradores de habitaciones independientes o apartamentos en el Burgo de

Rapitán de Jaca".

Con fecha 5 de abril de 1993, la entidad concesionaria "C....., S.A. y la "A..... c..... h..... i..... Burgo de Rapitán de Jaca" llegaron a un acuerdo en virtud del cual la Asociación adquiriría la posesión de las habitaciones independientes, asumía la responsabilidad derivada de los créditos hipotecarios concedidos a la entidad concesionaria y se comprometía a completar las obras de edificación y urbanización. Interesa destacar la cláusula Quinta de este contrato, en la que se establece que:

"La Asociación terminará las obras en lo referente a la zona destinada a habitaciones independientes. al local del Ayuntamiento, al local que cede C.....SA y lo que sea necesario del exterior del edificio (dícese urbanización, accesos, vertido de aguas hasta la depuradora, incluyendo ésta, acometidas eléctricas etc.) para la habitabilidad de las habitaciones independientes. Todo ello con arreglo al proyecto aprobado por la Corporación Municipal para esta zona, y/o ordenanzas en vigor. Para ello la Asociación contratará con la empresa o empresas constructoras que estime más conveniente, con arreglo a los presupuestos que ha recibido o pueda recibir"

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 8 de octubre de 1993, acordó aprobar la prórroga para la finalización total de las obras del denominado "Burgo de Rapitan" y modificar parcialmente el contrato de concesión. La modificación consistió en aceptar que el conjunto del edificio se destinase a aparthotel y se establecían dos fases para la ejecución de las obras: la 1ª fase, incluía la terminación de las 108 unidades de apartotel, que correspondían a los miembros de la "A..... c..... h..... i..... Burgo de Rapitán de Jaca", del local del Ayuntamiento y los servicios generales de la urbanización del complejo; la 2ª fase, se refería al resto de las obras hasta concluir el complejo inmobiliario.

Con posterioridad a este acuerdo del Pleno de la Corporación. con fecha 26 de abril de 1994, se elevó a público el contrato privado celebrado el día 5 de abril de 1993 entra la entidad concesionaria y la Asociación. si bien se incluyó una cláusula adicional por el que ambas partes manifiestan conocer y aceptar las condiciones y obligaciones que se imponen en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de octubre de 1993.

Como quiera que la entidad concesionaria incumplió el plazo concedido para la ejecución de las obras, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1997, acordó mantener la concesión en lo que se refería a las obras de la 1ª fase, habida cuenta el estado de ejecución de estas obras y para evitar perjuicios a los adquirentes de habitaciones individuales, al tiempo que se incoaba expediente de caducidad de la concesión en relación con las obras de la 2ª fase.

La caducidad de la concesión de la 2ª fase se declaró mediante acuerdo del Pleno de la Corporación, adoptado en la sesión celebrada el día 20 de junio de 1997.

Así las cosas, Don J.... G.... A...., actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán, presentó un escrito con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento el día 3 de octubre de 2000, al que se adjuntaba una Memoria con propuestas para la mejora de los servicios urbanísticos de este ámbito.

A la vista de las propuestas formuladas y de lo solicitado en el referido escrito. El Jefe del Servicio de Urbanismo emitió con fecha 23 de octubre de 2000 el siguiente informe.

"En el escrito presentado se acusa al Ayuntamiento de mantener una postura de desinterés, rechazo y evasión de toda responsabilidad respecto a la situación en que se encuentra el edificio del Burgo de Rapitán en cuanto a la terminación de la urbanización pendiente y el mantenimiento de los servicios existentes.

El Ayuntamiento, sin embargo, está sujeto al Pliego de Condiciones que rigió la concesión del "Burgo de Rapitán" en la cual la Comunidad es ahora titular en cuanto a la primera fase del mismo. En las Bases de dicho Pliego se señalaba que la futura concesionaria debería asumir:

"El acondicionamiento y mantenimiento de la carretera de acceso, con asfaltado y protecciones.

La ampliación de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, necesarias para estas instalaciones y el actual Fuerte de Rapitán, así como el mantenimiento del suministro posterior y conservación de las mismas".

Estas obligaciones que en principio fueron asumidas por la primera concesionaria, "C....., S.A." fueron trasladadas mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 8 de octubre de 1993, a la Asociación de Propietarios a cambio de aceptar la segregación de la primera fase y su constitución como propiedad horizontal de habitaciones independientes - cuestión no prevista en la concesión inicial -. Así se contempló también en el contrato transaccional entre C.....SA y la Asociación de Propietarios, predecesora de la actual Comunidad de Propietarios, otorgado en fecha 26 de abril de 1.994 ante el Notario de Jaca, D. E... M... O.... y que en su Cláusula Quinta establecía que la Asociación terminaría a su costa la urbanización pendiente".

En esta situación legal deben aclararse algunos de los puntos contenidos en el escrito presentado:

- La concesión administrativa del Burgo de Rapitán fue modificada en el acuerdo plenario, de fecha 8 de octubre de 1993, elevado a

Escritura Pública el 27 de Mayo de 1994 ante el Notario de Jaca, D. E.... M.... O..... En esta Modificación se produjo una división de la concesión en dos fases: la caducidad a que se hace referencia en el escrito presentado se produjo respecto a la segunda fase del Burgo de Rapitán, ya que la primera fase que asumió las obligaciones correspondientes a la terminación y mantenimiento de la urbanización -, es decir de la que resulta titular en la actualidad la Comunidad de Propietarios.

- Las relaciones entre la Entidad concedente Ayuntamiento y entidad concesionaria Comunidad de Propietarios se regulan según los Pliegos y Contratos firmados en los que aparece claramente la obligación por parte de la concesionaria de asumir, a su costa y en exclusiva, la urbanización y mantenimiento de todos los servicios urbanísticos necesarios. El incumplimiento de estas obligaciones no sólo no supondrían una "dejadez" del Ayuntamiento sino un incumplimiento de las obligaciones del concesionario, con las consecuencias que de ello pudieran derivarse".

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2000, a la vista del informe emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, acordó:

"PRIMERO.- Comunicar a la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán que, en virtud de lo que se indica en la parte expositiva de este acuerdo, este Ayuntamiento no ha incumplido ninguna de sus obligaciones con respecto a los servicios que, de conformidad con la concesión administrativa existente, debe prestar, siendo los titulares de la concesión los obligados a llevar a cabo las actuaciones que demandan a este Ayuntamiento, razón por la cual se desestiman las solicitudes efectuadas en su escrito"

Este acuerdo fue notificado al representante de la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán con fecha 20 de diciembre de 2000, sin que se interpusiese contra él recurso alguno.

En suma, el informe emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo con fecha 23 de octubre de 2000, que sirve de fundamento al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de noviembre de 2000, deja clara la obligación que incumbe a los miembros de la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán de prestar todos los servicios urbanísticos y realizar las actuaciones que se solicitan al Ayuntamiento, en su condición de titulares de la concesión del edificio, adquirida por subrogación de la anterior entidad concesionaria.

La situación no ha variado después del tiempo transcurrido desde que se emitió el citado informe.

2. Informe de los servicios técnicos municipales acerca del estado de conservación del edificio, en general, y con especial referencia a la parte del mismo que actualmente es de titularidad municipal (al parecer, en estado de ruina), y sobre las afecciones que ello haya podido causar a la comunidad de propietarios de Apartamentos y a terceros.

Se han girado varias visitas de inspección al edificio, en distintas fechas a todas las zonas del edificio de titularidad municipal, así como al local destinado a garajes de la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán. No se ha tenido acceso a las viviendas colindantes o medianeras con la zona del edificio de titularidad municipal, dado que los propietarios de dichas viviendas no se encontraban en las mismas.

De estas inspecciones se ha podido comprobar que:

CUBIERTA: Presenta numerosas piezas de pizarra sueltas, lo que origina las correspondientes goteras. En algunas terrazas ha crecido vegetación. Esto causa daños en el edificio, aunque sin afectar a la estructura del mismo.

CARPINTERÍA EXTERIOR: La zona del edificio de titularidad municipal carece de carpintería exterior, lo que origina que tanto la nieve como el agua puedan entrar en el edificio, causando daños en el interior del edificio, pero que siguen sin afectar a la estructura del mismo.

-INTERIOR DEL EDIFICIO: El estado del mismo es el de una obra sin finalizar, pero en general no presenta problemas.

-FACHADAS: La fachada Norte es la que más sufre las inclemencias meteorológicas, presentando peor estado de conservación, presentando algunos daños en los vuelos de los forjados que no revisten mayor peligro.

GARAJE DE LA COMUNIDAD: En la zona del garaje de la comunidad situada bajo el edificio de titularidad municipal, pueden observarse filtraciones que coinciden con la zona de las galerías del edificio vacío.

APARTAMENTOS MEDIANEROS: Respecto a los apartamentos medianeros, como se ha indicado no se ha tenido acceso al interior de las viviendas, por lo que se desconoce la afección en las mismas.

3.- Informe sobre la titularidad de la carretera de acceso y sobre su régimen de mantenimiento y conservación.

El vial es de titularidad municipal, si bien su conservación y mantenimiento corresponde a la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán, en su condición de entidad concesionaria de la edificación construida, en sustitución de la entidad a la que inicialmente se le adjudicó la concesión. Así resulta de lo expuesto en la contestación a la primera cuestión planteada.

4 Informe sobre cuál sea la justificación de no haber dado

resolución expresa, conforme es obligado en nuestro vigente Ordenamiento Jurídico, al recurso al que hace referencia en apartado decimosexto de la queja presentada.

La cuestión planteada en el recurso había quedado ya resuelta en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el 30 de noviembre de 2000, como ha quedado expuesto en la contestación a la primera cuestión planteada.

5 Informe sobre las condiciones urbanísticas del ámbito territorial en que se ubica el denominado Burgo de Rapitán, en cuanto a la clasificación del suelo, uso permitidos, edificabilidad y en definitiva, todos los parámetros de relevancia urbanística, conforme a lo previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, y/o planeamiento de desarrollo que pueda afectarle.

Este ámbito está clasificado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jaca como suelo urbano, sin que se establezca una ordenación específica.”

5.- Del contenido del precedente escrito se dio traslado a la persona presentadora de la queja, presentándose por ésta, con fechas 24 y 26 de noviembre de 2009, nuevo escrito en relación con el contenido del Informe municipal, en el que nos manifestaban :

“Que a la vista del traslado realizado a mis representados por medio de comunicación de fecha 11 de noviembre de 2009 del informe presentado por el Ayuntamiento de Jaca, vengo a realizar las siguientes Alegaciones y a completar la documentación aportada junto a nuestro escrito de queja.

Primero.- En cuanto al primer punto sometido a informe del Ayuntamiento:

Desde el 15 de abril de 1987 en que el Pleno del Ayuntamiento de Jaca adjudica el concurso del "Burgo de Rapitán" a la entidad C....., S.A. (C.....SA) hasta hoy, no ha habido una modificación de la concesión por la que la originaria concesionaria fuera sustituida ni por la A..... C..... H..... I..... ni por la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán.

El 8 de octubre de 1993, el Pleno del Ayuntamiento acuerda una prórroga y modificación parcial de la concesión (ver documento aportado con nuestro escrito de queja). En cuanto a la modificación no prevé novación ni subrogación en la posición de la concesionaria que sigue siendo C.....SA, sino que la modificación en esencia consiste en que todo el complejo hotelero sea destinado a apartotel, modificando la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal. Y en cuanto a la prórroga, adoptó el acuerdo el Ayuntamiento de autorizar a la concesionaria a finalizar las obras

en dos fases; una primera, que contemplaba acabar las 108 "habitaciones independientes", más el local del Ayuntamiento, más los servicios generales de la urbanización del complejo y los servicios múltiples hoteleros del conjunto; y una segunda, que contemplaba la finalización total de las obras y, en concreto, el resto del aparthotel.

Por tanto, vemos como nunca la concesión fue modificada en el sentido de dividirla en dos fases ni en el de subrogar a un tercero en la posición de la concesionaria.

Efectivamente, el pliego de condiciones de la concesión adjudicada a C.....SA previó como "obligaciones de la concesionaria", entre otras, el acondicionamiento y mantenimiento de la carretera de acceso, la ampliación de las redes de agua y saneamiento, así como el mantenimiento del suministro posterior y conservación de las mismas, así como el pago del canon establecido (ver copia de la escritura pública otorgada con fecha 28 de octubre de 1988 de elevación a público del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de abril de 1987, aportado a nuestro escrito de queja).

Es constatable que el 5 de abril de 1993 la concesionaria C.....SA y la A..... c..... h..... i..... suscribieron un acuerdo o contrato "privado". por el que C.....SA cedía una serie de derechos a la Asociación (con motivo del incumplimiento de sus obligaciones como concesionaria) y la Asociación adquiriría o asumía una serie de obligaciones. El Ayuntamiento viene centrándose para fundamentar su tesis en la cláusula Quinta de este contrato (contrato privado elevado a público el 26 de abril de 1994 por el Notario D. E.... M..... O....., protocolo 709, escritura cuya copia aportamos con nuestro escrito de queja), contenido de la que no vamos a reproducir para evitar repeticiones innecesarias.

Y **también suscribieron una cláusula adicional a dicho contrato** (protocolizada como anexo en la escritura de 26 de abril de 1994). Esta cláusula adicional el Ayuntamiento siempre la pasa de soslayo, como puede comprobarse en el informe presentado con ocasión del expediente de queja en curso, puesto que **contiene un pacto adicional entre C.....SA y la Asociación totalmente clave para dilucidar las obligaciones concretas que asume ésta.** En dicha cláusula adicional (que obra en la documentación que aportamos al escrito de queja, pero que volvemos a acompañar en este momento por considerarla esencial. **DOCUMENTO Nº 1**), ambas partes acuerdan que:

a) Que conocen y aceptan el acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 8 de octubre de 1993 (de prórroga y modificación parcial de la concesión a que hemos hecho alusión en párrafos anteriores).

b) Que **"aclaran el citado contrato** (el de 5 de abril de 1993, elevado a público el 26 de abril de 1994) **que queda modificado en la parte correspondiente, de acuerdo a lo siguiente: 1.- La urbanización a realizar por la Asociación, supone la subida desde el Fuerte de Rapitán a la entrada al edificio por la puerta Oeste, según plano que se adjuntará.**

De las obligaciones que impone el Excmo. Ayuntamiento de Jaca, en el acuerdo del Pleno Municipal del día 8-10-93, relativas al pago a la Tesorería..., y cumplimiento estricto de la obligación de mantenimiento de los servicios de carretera de acceso y alumbrado público desde el Hospital de Jaca al Burgo de Rapitán son de exclusiva cuenta de C.....SA".

Así pues, vemos como la Asociación nunca asumió las obligaciones que el Ayuntamiento de Jaca viene imponiéndole unilateralmente; la urbanización a realizar por la Asociación supone la subida desde el Fuerte de Rapitán a la entrada del edificio por la puerta Oeste y el mantenimiento de los servicios desde el Hospital al Burgo de Rapitán corresponden exclusivamente a C.....SA. Por tanto, ni la Asociación asumió las obligaciones de urbanización que le pretende imponer el Ayuntamiento ni asumió nunca obligación de mantenimiento de dichas obras de urbanización.

En cuanto a la caducidad de la concesión por incumplimiento de las obligaciones de la concesionaria, C.....SA, debemos precisar y matizar tres aspectos que el Ayuntamiento también evita manifestar en su informe.

En primer lugar, el Pleno del Ayuntamiento de 28 de febrero de 1997 adoptó el acuerdo de "Declarar la rehabilitación parcial de la concesión en lo que a la 1ª fase se refiere, **dando por concluidas las obras correspondientes a la misma...**"; por lo que la concesión, en cuanto a la primera fase de las obras, siguió vigente dando por cumplidas las obligaciones asumidas por la Asociación en virtud del contrato con la concesionaria, C.....SA.

En segundo lugar, el mismo Pleno adoptó como acuerdo segundo que "Con respecto a esta 1ª fase, **advertir a la concesionaria la obligación de mantener el uso objeto de la concesión, así como el cumplimiento estricto de las obligaciones derivadas de la misma...**", por lo que el propio Ayuntamiento era consciente de que la concesionaria respecto a la parte de la concesión rehabilitada (la correspondiente a las obras de la 1ª fase realizadas por la Asociación) seguía siendo, como no podía ser de otra forma, C.....SA.

Y, en tercer lugar, el Pleno del Ayuntamiento de 20 de junio de 1997 adoptó el acuerdo de declarar la caducidad-sanción de la concesión administrativa respecto a la parte correspondiente a la segunda fase de las obras, por lo que revirtieron en la corporación municipal todos los derechos, pero también las obligaciones derivadas de la misma.

En cuanto al **acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30 de noviembre de 2000** dictado con motivo del escrito-instancia presentado por el que suscribe en nombre de la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán, no fue recurrido en su momento por cuanto es NULO DE PLENO DERECHO, cuando menos por ser un acto dictado con total ausencia del procedimiento establecido, al pretender declarar relaciones jurídicas que no han sido en ningún momento generadas o nacidas siguiendo el más mínimo procedimiento legal ni respetando las más esenciales garantías, al imponer a

terceros obligaciones jurídicas que no les corresponden por cuanto no se sustentan en acto ni contrato previo alguno, y al ir además el Ayuntamiento en contra de sus propios actos.

Antes de fundamentar porqué consideramos que el Ayuntamiento fue en contra de sus propios actos antes de dictar el acuerdo de 30 de noviembre de 2000, en el momento de emitir el informe de 23 de octubre de 2000 que le sirve de base, y tras dicho acuerdo, considerar lo siguiente con base en dicho acuerdo y el informe base:

a) El informe afirma que la Asociación su subrogó en las obligaciones de la concesionaria C.....SA en virtud del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 8 de octubre de 1993, lo cual a la vista de dicho documento (al que ya hemos hecho referencia anteriormente y que consta en la documentación adjunta a nuestra queja) es radicalmente incierto.

b) Que también contempló este traslado de obligaciones el contrato transaccional de 26 de abril de 1994, en virtud de la cláusula quinta, es radicalmente incierto e impreciso, por cuanto olvida el informe la concreción y limitación de las obligaciones asumidas por la Asociación en virtud de la cláusula adicional adjunta a dicho contrato.

c) Que la concesión se dividió en dos fases, ya hemos visto que es también incierto, puesto que lo que se dividió en dos fases fue la ejecución de sus obras.

d) Que la rehabilitación de la concesión en cuanto a la 1ª fase de las obras supuso la continuidad de la concesión original en cuanto a sus bases y posiciones subjetivas Ya hemos visto como el Ayuntamiento, de forma expresa, advierte a C.....SA de la continuidad de sus obligaciones como concesionaria de la parte de la concesión rehabilitada (acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de febrero de 1997).

e) No existe fundamento legal ni contrato o acto administrativo alguno con el que pueda sostenerse que la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán se subrogó en algún momento como concesionaria de la parte rehabilitada de la concesión, siendo puras especulaciones e interpretaciones esgrimidas por el Ayuntamiento sin fundamento alguno.

*f) El "ratio decidendi" del acuerdo dice taxativamente que "Comunicar a la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán que,...., este Ayuntamiento no ha incumplido ninguna de sus obligaciones,...., siendo **los titulares de la concesión los obligados** a llevar a cabo las actuaciones que demandan a este Ayuntamiento, razón por la cual se desestiman las solicitudes efectuadas en su escrito". Por tanto, ni siquiera este acto del Ayuntamiento acuerda que la Comunidad de Propietarios es la actual concesionaria de la parte rehabilitada de la concesión por novación contractual, ni subrogación. Simplemente se limita a decir que el Ayuntamiento no accede a lo solicitado por cuanto corresponde llevar a cabo dichas actuaciones a los "titulares de la concesión". Que no son otros que C.....SA y el Ayuntamiento de Jaca.*

Pero es que además, el Ayuntamiento ha ido en contra de sus

propios actos y ha incurrido en contradicción manifiesta con sus planteamientos y conclusiones en cuanto a esta cuestión, por lo menos, en tres ocasiones:

1º.- *Contestación del Ayuntamiento de Jaca de fecha 2 de octubre de 1996 a la instancia del entonces administrador de la Comunidad de Propietarios, Sr. S... (Aportamos en este momento este documento con independencia de que estén en la documentación aportada ya con nuestro escrito de queja. **DOCUMENTO Nº 2**):* Vemos que esta resolución de alcaldía es posterior tanto al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de octubre de 1993, como al acuerdo transaccional entre C.....SA y la Asociación de 26 de abril de 1994, en los que se basa el Ayuntamiento para sostener su tesis. Y nos dice el Ayuntamiento que "compete a la Sociedad Concesionaria, C.....SA, el acondicionamiento y mantenimiento de la carretera...". Por lo que el propio Ayuntamiento afirma que es C.....SA la concesionaria y titular de las obligaciones que por otro lado intenta "endosar" a la Asociación y, por derivación, a la Comunidad de Propietarios.

2º.- *Por otro lado, y como ya hemos puesto de manifiesto, el 28 de febrero de 1997 por medio de acuerdo de Pleno advierte el Ayuntamiento a C.....SA de que subsiste como concesionaria de la parte de la concesión rehabilitada, por lo que está obligada a mantener el uso objeto de la concesión, así como el cumplimiento estricto de las obligaciones derivadas de la misma.*

3.- *Y el 10 de enero de 2001 (con posterioridad al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de noviembre de 2000), vuelve a dictar el Ayuntamiento resolución de alcaldía dirigida a la Comunidad de Propietarios por la que "de acuerdo con los Pliegos de Condiciones que rigen la concesión administrativa del denominado Burgo de Rapitán. La urbanización y, por tanto, asfaltado de los viales de acceso al mismo compete al concesionario, razón por la que este Ayuntamiento no puede colaborar económicamente con la realización de dichos trabajos...".*

(Documento que venimos a aportar también en este momento con independencia de encontrarse en la documentación ya aportada.

DOCUMENTO Nº 3).

*Aportamos como **DOCUMENTO Nº 4** artículo del periódico Heraldo de Huesca de 12 de noviembre de 2009 publicados recientemente en torno a la carretera de Rapitán.*

Consideramos pertinente invocar finalmente a la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, que en su artículo 26, que establece los servicios mínimos que deben prestar los municipios en todo caso, entre los que se encuentran los de acceso a los núcleos de población y pavimentación de las vías públicas, además de los de alumbrado público, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable y alcantarillado, servicios cuya obligación de prestarlos corresponde de modo indudable al Ayuntamiento de Jaca.

Segundo.- En cuanto al segundo punto sometido a informe del Ayuntamiento:

Del informe del Ayuntamiento se desprende que, efectivamente, el edificio contiguo al de la Comunidad de Propietarios destinado a Hotel, propiedad municipal, está totalmente abandonado, en deterioro creciente y provoca daños tanto actuales como potenciales a terceros, especialmente al local de garajes de la comunidad.

Tercero.- En cuanto al tercer punto sometido a informe del Ayuntamiento:

Nos remitimos a las alegaciones al primer punto y documentos aportados a este escrito.

Cuarto.- En cuanto al cuarto y quinto puntos:

En cuanto al cuarto nos remitimos a lo alegado en el primero y aportado con ocasión del mismo.

*Y en cuanto al quinto no tenemos más comentario que realizar que poner de manifiesto ante El Justicia la noticia publicada en El Pirineo Aragonés de 20 de noviembre de 2009 en cuanto a los planes de desarrollo urbanístico del Ayuntamiento de Jaca en cuanto al ámbito correspondiente al monte de Rapitán, artículo cuya copia aportamos como **DOCUMENTO Nº 5**.*

*Y es por todo lo expuesto y a la vista de los documentos aportados, por lo que **AL JUSTICIA SOLICITO** que admita este escrito junto con los documentos adjuntos y los tenga en cuenta para dictar la resolución de la queja que instruye a nuestra instancia.”*

CUARTO.- De la documentación aportada, por la persona presentadora de la queja, y del Informe municipal que nos fue remitido en su día, resulta :

1.- Por acuerdo plenario municipal, adoptado en sesión extraordinaria celebrada en fecha 19-12-1986, el Ayuntamiento de Jaca acordó la reversión al Patrimonio municipal de una parcela de 20.000 m2, en paraje “Rapitán”, que había sido cedida gratuitamente al Estado (por acuerdo municipal de 30-04-1973) para que por éste se construyera un “Burgo Turístico”, más tarde modificado para Parador Nacional de Turismo, y tras haber aceptado (por acuerdo municipal de 24-02-1984), un cambio de destino a favor del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, que, finalmente, también renunció a la finalidad pretendida. Al no haberse cumplido por el Estado los fines para los que fueron cedidos los terrenos, el Ayuntamiento de Jaca acordó su reversión para destinarlos a la promoción y desarrollo de los intereses generales de la Ciudad de Jaca, según se hace constar en acuerdo antes citado.

2.- Para desarrollo, ejecución y explotación del proyecto de edificación y urbanización del llamado "Burgo de Rapitán" el Ayuntamiento de Jaca convocó un concurso de concesión administrativa, con arreglo a Pliego de Condiciones de fecha 9-02-1987, en el que, además de la terminación de la edificación existente, se comprendía (Condición segunda):

"a) Acondicionamiento y mantenimiento de la carretera de acceso, con asfaltado y protecciones.

b) Ampliación de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento necesarias para estas instalaciones y el actual Fuerte de Rapitán, así como el mantenimiento del suministro posterior y conservación de las mismas."

3.- El concurso fue finalmente adjudicado, por acuerdo plenario municipal de 15-04-1987, a la mercantil C.....SA (C....., S.A.), a la que se otorgó Licencia para construcción y explotación, según rezaba el propio acuerdo municipal, *"...por considerar la propuesta formulada por la misma más ventajosa a los intereses generales de esta Ciudad"*.

Según dice el Informe municipal, junto al acondicionamiento de la carretera de acceso y la ejecución de obras de infraestructura, la propuesta presentada a concurso por la antes citada empresa adicionaba *"... la instalación de la explanada existente, instalación e iluminación de la carretera actual, ajardinamiento entre carretera y centro, y concreta su uso en un hotel de tres estrellas y albergue juvenil; siendo el presupuesto de inversión de 698.000.000 pesetas"*. El plazo de concesión se establecía en 99 años.

Conforme al punto SEGUNDO del acuerdo municipal de adjudicación, ésta quedaba *"... condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:*

a) Presentación, en el plazo de quince días, de justificante de haber constituido la garantía definitiva equivalente al 6% del Presupuesto de Inversión formulado, por la cantidad de 41.880.000 pesetas, en cualquiera de las formas permitidas por la legislación vigente, según preceptúa el artº 90 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

b) Entrega ante esta Administración del Proyecto o Proyectos Técnicos oportunos donde se recojan el de las edificaciones, obras e instalaciones y planing de su ejecución, con arreglo al pliego de condiciones que rige este concurso y a la oferta aceptada, durante el plazo de los noventa días siguientes a la notificación de este acuerdo.

4.- Según resulta de los antecedentes que constan en posterior acuerdo plenario municipal, de fecha 4-03-1988 :

- Notificados los precedentes acuerdos de adjudicación, en legal forma al representante de la Empresa adjudicataria, con fecha 25 de Mayo de 1.987, R.S. nº 4.917, se presentó Aval de Banco de, S.A., de lo que se dió cuenta a la Comisión de Gobierno el día 28 de Mayo de 1.987, estimándose por Secretaría-Intervención no bastante.

- El día 27 de Julio de 1.987 se formuló solicitud de licencia de obra: adecuación del Burgo de Rapitán a Centro de Desarrollo Ciudadano y Social, adjuntándose el Proyecto Básico: de dicha obra, con presupuesto estimado de 374.537.560 ptas. informado por los Servicios Técnicos de Obras y Urbanismo como insuficiente, se requirió al Adjudicatario para que subsanase las deficiencias encontradas, con advertencia de que en caso de no presentar la documentación Complementaria adecuada, se incurriría en caducidad, por el transcurso de los tres meses siguientes. Dichas notificaciones llevaban fecha 10 y 19 de Agosto de 1.987.

- Ya, en el Pleno extraordinario celebrado el día 29 de Enero de 1.988, de forma indirecta, se interesó la revisión de este expediente.

- El día dos de Febrero de 1.988, se presentó nuevo Aval, en el que se subsanaba la duración del mismo hasta el 29.1.91, que fue considerado bastante por el Secretario Interventor, si bien, hasta que por el Pleno municipal se resolviera lo conveniente no se liberaría el anteriormente presentado.

- Con fecha 3 de Febrero de 1.988, igualmente, se presentó el Proyecto de Ejecución de las obras y otra documentación complementaria, que fue considerada correcta por los Servicios Técnicos y Jurídicos de Obras Públicas y Urbanismo.

- El 5 de Febrero de 1.988, D. E... L.... R...., en nombre de la Sociedad adjudicataria, presentó escrito en el que, tras hacer un resumen de la actuación de dicha Empresa en relación con este asunto, se comprometía, de manera formal a terminar el total de las edificaciones y puesta en marcha del Centro de Desarrollo Ciudadano y Social, en las condiciones que determinaban las bases del concurso, en el plazo previsto.

Y el Ayuntamiento Pleno, en citada sesión de 4-03-1988, acordó :

"PRIMERO: Considerar cumplidas las condiciones, aunque extemporáneamente, establecidas en el acuerdo de adjudicación de la concesión a "C....., S.A."

SEGUNDO: Ratificar la facultad conferida al Sr. Alcalde para suscribir los documentos oportunos para el otorgamiento de esta concesión a favor de "C....., S.A.", según el Pliego de Condiciones Administrativas que rigió este concurso, así como las que se establecen en el anterior DICTAMEN

El Proyecto de Obra seguirá la tramitación correspondiente a las licencias urbanísticas.

TERCERO: Que por parte de la Sociedad C....., S.A., se amplie el Capital Social, tal y como se comprometió en su momento, en caso de que se le adjudicara el concurso."

Las condiciones recogidas en el Dictamen previo eran :

“a) Nombramiento de una Comisión Especial de Seguimiento de la realización de las obras, instalaciones y puesta en funcionamiento del Centro de Desarrollo Ciudadano y Social, que será presidida por el Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue y tres miembros de la Comisión de Hacienda y otros tres miembros de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo.

b) Condicionar la obtención de cualquier crédito por parte de la Empresa Adjudicataria que afecte de forma real o hipotecaria a esta concesión, a la aprobación previa del Pleno Municipal.

c) Establecer por la Comisión Especial de Seguimiento una tabla de sanciones, en el caso de nuevo retraso o falta posterior de conservación y mantenimiento de las obras, instalaciones o servicios realizados, pudiendo en caso de negligencia o abandono evidente y notorio de esta obligación, efectuar la reversión, sin indemnización de clase alguna, antes del plazo de los noventa y nueve años. Compete al Pleno Municipal, a la vista de la propuesta de la Comisión Especial, graduar la falta de sanción a aplicarlo, en su caso, efectuar la reversión anticipada. En estos casos se seguirá el trámite establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo, dando audiencia al interesado, por un plazo no inferior a diez días.”

5.- La mercantil concesionaria, según el informe municipal remitido a esta Institución, *“... durante el proceso de construcción del edificio fue vendiendo "habitaciones independientes”.*

Consta en la documentación aportada por los presentadores de queja, que el Ayuntamiento de Jaca, se dirigió a la entidad concesionaria, mediante escrito de fecha 7-10-1988 :

“Habiendo tenido conocimiento este Ayuntamiento de los anuncios aparecidos en la prensa escrita, anunciando la venta de apartamentos en el antiguo Burgo de Rapitán, motivo de la concesión de este Ayuntamiento a esa Sociedad y, estimando que la falta de concreción en la amplitud de esas ventas, pudiera modificar el espíritu y objeto de la aludida concesión, interesa que esa Sociedad comunique, a la mayor brevedad posible :

+ Cuántas habitaciones de las destinadas a uso hotelero sobre los planos presentados y aprobados por este Ayuntamiento son objeto de esa venta en la modalidad de Aparthotel.

+ Si la venta aludida lo es en la modalidad de Aparthotel y si se hace expresa mención del plazo, adecuándolo al de la concesión.

+ Si en las ventas proyectadas se establece alguna cláusula en la que los adquirentes se subroguen en la parte proporcional de las obligaciones contraídas por la adjudicataria con este Ayuntamiento.

+ Si la modalidad de la venta como Aparthotel representa una modificación sustancial del proyecto que dio lugar a la licencia de obra.

Lo que se requiere a afectos de concretar el contrato de concesión del referido antiguo Burgo de Rapitán.”

A lo que respondió la mercantil adjudicataria de la concesión, mediante escrito de fecha 11-10-1988 :

1º.- Según los estudios realizados para la explotación del conjunto, en base a la distancia de la Ciudad (3 km), a la superficie y la diversidad de servicios, y por consiguiente la cantidad de puestos de trabajo necesarios que estos servicios generan, se hace imprescindible apoyar la explotación con una población que utilice los servicios en porcentaje medio residencial, por lo que estimamos que es necesario la venta de 100 unidades aproximadamente, en modalidad de apartotel, del total de 259 de que contará el conjunto.

2º.- En las ventas proyectadas se hace constar la modalidad de apartotel, el plazo de tiempo y su adecuación a la concesión.

3º.- En las ventas proyectadas se establece una cláusula que dice : "El adquirente se subroga en los derechos y obligaciones inherentes a la concesión".

4º.- La modalidad de apartotel no representa modificación sustancial del Proyecto de ejecución presentado en su día ante ese Excmo. Ayuntamiento."

6.- Hace constar el Ayuntamiento, en su informe a esta Institución que, la entidad concesionaria, desvirtuando el objeto de la concesión, formuló con fecha 4 de abril de 1989 escritura de declaración de obra nueva en construcción en la que se distinguían tres sectores: Local del Ayuntamiento departamento nº 1 -; Hotel departamento nº 2 - y Habitaciones independientes departamentos nº 3 a 114 -, configurando un régimen de propiedad horizontal.

7.- La ejecución de las obras de edificación y urbanización previstas se fueron retrasando como consecuencia de los problemas financieros que afectaban a la entidad concesionaria, por lo que se vio en la necesidad de solicitar sucesivas prórrogas. Y así, el Ayuntamiento, en sesión plenaria extraordinaria de 14 de mayo de 1.990 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3.- AMPLIACION DEL PLAZO DE CONSTRUCCION DE OBRA Y MODIFICACION DE LA CLASIFICACION HOTELERA, DE TRES A CUATRO ESTRELLAS, DEL CENTRO CIUDADANO Y SOCIAL DE RAPITÁN

.....
1/ Aceptar el cambio de categoría o clasificación -de tres a cuatro estrellas- hotelera propuesta por el beneficio que supone para la proyección turística de la Ciudad.

2/ Prorrogar el plazo de entrega final de la obra y urbanización hasta el 31 de marzo de 1.991, bajo las siguientes condiciones:

a) Deberá ampliar la fianza constituida con el 6 por 100 de los 26.400.000 pesetas que supone esta nueva modificación, así como ampliar su plazo de vigencia hasta el día 31 de marzo de 1.992, plazo que engloba la

fecha de recepción provisional ya fijada del 31-3-91 y la de recepción definitiva un año posterior.

b) Esta Comisión Especial de Seguimiento llevará a cabo la comprobación de las obras ejecutadas con arreglo al planning presentado con una periodicidad mensual y si viera que se producía un retraso no justificado que pudiera afectar al plazo de entrega propondría al Pleno Municipal una penalización diaria de 5.000 a 50.000 pesetas que será graduada según gravedad por el Pleno Municipal según la gravedad de la misma.

c) Terminado el plazo de entrega el 31 de marzo de 1.991 en caso de no finalizarse la obra y sin perjuicio de la posible reversión de la concesión, aparte de aplicarle la sanción máxima de 50.000 pesetas diarias, este Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente con cargo a la Empresa las obras que falten por realizar, de cuyo importe se resarcirá de la fianza constituida.”

8.- A la vista de información aparecida, en medios de comunicación relativa a la presentación de una denuncia de la empresa F....SA contra la entidad concesionaria C.....SA, por impago, la Alcaldía solicitó aclaraciones a ésta y, por resolución de 2-11-1990, copia de la demanda presentada.

9.- Mediante escrito de fecha 7-02-1992, la entidad concesionaria respondió al Ayuntamiento, y solicitó una adecuación técnica del Proyecto.

10.- Con fecha 30-03-1992, emitió Informe la Secretaría del Ayuntamiento de Jaca, cuyo contenido obrante en la documentación aportada con la queja damos por reproducido.

11.- Con fecha 5 de abril de 1993, la entidad concesionaria "C....., S.A. y la "A..... c..... h..... i..... Burgo de Rapitán de Jaca", constituida por éstos a la vista de la situación de paralización de las obras, llegaron a un acuerdo transaccional privado, en el que se exponían los antecedentes de la situación a que se había llegado, y que se plasmaba en las siguientes Cláusulas :

“PRIMERA.- La Asociación toma la posesión de todas habitaciones independientes (a efectos de poder realizar ellas las obras precisas) independientemente de quien sea su titular. Asumiendo la Asociación la responsabilidad hipotecaria de aquellas que se le ceden en el presente documento, y cada propietario la que le corresponda a aquella habitación o habitaciones que sean de su propiedad.

Con ello queda asumida la responsabilidad del crédito hipotecario a favor de Ibercaja sobre las habitaciones independientes antes referidas, por un importe total de doscientos cuarenta y un millones ochocientas cuarenta y seis mil pesetas. C.....SA comunicará a Ibercaja que la parte préstamo que falta por entregar se efectúe directamente Asociación.

SEGUNDA.- C.....SA, en compensación por no haber terminado las

obras a las que se comprometió, habiendo cobrado parte del precio de las habitaciones independientes entrega a todos los compradores, a través de la Asociación lo siguiente:

a) El derecho al cobro de los precios aplazados hasta la entrega de llaves que existe sobre los propietarios de algunas habitaciones independientes según la relación que se ha dicho se ha dicho se entregará

b) Las 27 habitaciones independientes no vendidas por C.....SA, que constan en lista adjunta, sin más carga que la hipotecaria corresponde, y la existencia de un embargo a favor de E.... P.... SL por un importe de 7.088.356 Pts de principal y 4.000,000 pts (más para gastos y costas sobre las siguientes habitaciones: de la planta primera: 3, 5, 7, 9, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 26, 28 y 30 y de la segunda planta habitaciones nº 9 y 11. Para que sean transmitidos por la Asociación a la persona o personas que tenga por conveniente.

c) Los cuartos trasteros que restan por vender y que constan en e el anexo II de este documento.

d) Dos mil metros cuadrados de la planta baja que constan en el plano que se adjunta como anexo III al presente documento, que la Asociación podrá destinar a plazas de garaje, o a lo que estime conveniente. Si bien en el plano se marcará una servidumbre de paso a favor de otros quinientos metros cuadrados de la propia planta baja.

C.....SA se compromete a otorgar inmediatamente que sea firme el presente contrato, la correspondiente escritura de modificación de la de propiedad horizontal, constituyendo como local independiente los dos mil metros de la planta baja a que se hecho referencia y adjudicándole una cuota quince enteros y adjudicándole una cuota quince enteros sobre el total del edificio.

Se hará lo posible "por modificar la escritura de propiedad horizontal en el sentido de que quede constituida una comunidad con las habitaciones independientes y el local de dos mil metros cuadrados que se cede, así como el local del ayuntamiento; y la zona destinada a Hotel quedará como una entidad independiente.

No obstante entre la nueva comunidad que se constituya y la zona destinada a Hotel tendrán la copropiedad de los servicios comunes que sea imprescindible.

C.....SA se compromete a aprobar la distribución de responsabilidad hipotecaria del crédito sobre la parte destinada en principio a hotel en la forma que la Asociación pacte con Ibercaja.

TERCERA.- Deudas pendientes que asume la Asociación de propietarios:

1ª.- Del préstamo hipotecario sobre las habitaciones independientes, cada propietario asumirá la responsabilidad correspondiente a la habitación o habitaciones independientes de su propiedad. Y la Asociación como tal la de aquellas habitaciones independientes que se le ceden.

2ª.- Los intereses pendientes y no pagados correspondientes a la

hipoteca sobre las habitaciones independientes.

3ª.- La deuda pendiente con E..... P..... SL, que se compone de 7.088.356 pts de principal, más lo que se haya producido de intereses legales y costas

4ª.- La cantidad de 3.786.542 Pts por liquidación complementaria de la declaración de obra nueva y Escritura de División de Propiedad Horizontal, en la parte correspondiente a las habitaciones independientes, y 2.449.577 Pts por Impuesto de Actos Jurídicos Documentados correspondiente a la hipoteca por la que están gravadas las habitaciones independientes.

5ª.- El importe de las obras a que se refiere cláusula Quinta de este contrato, que se han presupuestado incluido IVA, en doscientos millones de pesetas.

CUARTA.- C.....SA se compromete a solicitar y gestionar cuantas autorizaciones administrativas fueren precisas del Excmo. Ayuntamiento de Jaca por lo que, como consecuencia este documento, haya que modificar en las actualmente existentes, la Asociación colaborará en la que fuere preciso para esta finalidad.

QUINTA. - La Asociación terminará las obras en referente a la zona destinada a habitaciones independientes, al local del Ayuntamiento, al local que cede C.....SA y lo que sea necesario del exterior del edificio (dícese urbanización, accesos, vertido de aguas hasta la depuradora, incluyendo ésta, acometidas eléctricas etc.) para la habitabilidad de las habitaciones independientes. Todo ello con arreglo al proyecto aprobado por la Corporación Municipal para esta zona, y/o ordenanzas en vigor. Para ello la Asociación contratará con la empresa o empresas constructoras que estime más conveniente, con arreglo a los presupuestos que ha recibido o que pueda recibir.

SEXTA.- Resueltas todas las cuestiones de tipo administrativo y celebrados los contratos con las constructoras, la obra se comenzará y concluirá lo más rápidamente posible en interés, tanto de los propietarios de habitaciones independientes como de C.....SA.

SEPTIMA.- Con lo pactado en presente documento quedan concretadas las relaciones entre C.....SA y los propietarios-compradores de habitaciones independientes, agrupados en la Asociación, sin que tengan nada que reclamarse entre sí las partes, derivado del presente negocio, una vez cumplidas por las partes las obligaciones que aquí se contraen.

OCTAVA.- Una vez firme el presente contrato por haber sido aceptado por la Asamblea de la Asociación y la de C.....SA, esta sociedad otorgará la correspondiente escritura pública cesión de los inmuebles a los que se refiere el presente contrato, siendo por cuenta de la Asociación los gastos impuestos que por dicho otorgamiento se ocasionen, incluido si lo hubiere.”

12.- Sin hacer mención alguna a dicho acuerdo privado alcanzado con los terceros particulares adquirentes de “habitaciones” o “apartamentos”, la entidad concesionaria dirigió escrito al Ayuntamiento de Jaca, de fecha

8-07-1993, planteando una nueva propuesta a dicha Administración, que se formulaba al final de dicho escrito en los siguientes términos :

“..... Se trata de terminar el Conjunto en dos fases:

** Una primera fase para la terminación de las 108 unidades de aparthotel independientes para su inmediata habitabilidad, estimada en un plazo de seis y ocho meses dado su avanzado estado de ejecución, en la que se terminaría y entregaría además el Local para uso de éste Excmo. Ayuntamiento, así como los servicios parciales de accesos urbanización, etc.*

Además, dada la sobredimensión de la planta baja (por lo que ya se aprobó por ese Excmo. Ayuntamiento dejar espacios libres sin utilizar), se propone su readaptación creando dos zonas, además del Local municipal: una zona situada en la parte suroeste del edificio, de superficie aproximada de 2.000 m2. destinada a plazas de garaje o a lo que estime necesario o conveniente para el funcionamiento próximo futuro del Conjunto, y que se terminaría a la vez, dejando el resto de la planta baja destinada a los servicios múltiples hoteleros del Conjunto, por lo que se da utilidad a toda la planta baja, sin espacios libres.

** Una segunda fase para la terminación de las 142 unidades según proyecto aprobado y planta baja restantes, a realizar en un plazo de hasta cuatro años, ya que aunque la terminación del edificio pudiera ser en menos tiempo, es necesario la realización de un estudio profundo para establecer el tipo de establecimiento que pueda tener garantía de explotación porque, según lo indicado por las Cadenas Hoteleras que han estudiado el Proyecto, como Hotel hoy no es rentable por su dimensión, a pesar de su situación privilegiada. Además, la estructura del edificio, proyectada para un parador nacional de cinco estrellas, hoy no cumple con la normativa hotelera respecto de las alturas libres, salidas, etc., aunque para su conversión en establecimiento de cuatro estrellas esta Sociedad consiguió de la D.G.A. las dispensas correspondientes.*

Por tanto, por la elevada cuantía de la inversión a amortizar, la viabilidad del establecimiento pasa por su adaptación, dado el constante movimiento económico y de servicios que se está produciendo, en aparthotel con la misma modalidad pero también en régimen de multipropiedad o fórmulas similares, que se están desarrollando ya en otras zonas turísticas, que permiten a los clientes el disfrute, por el mismo coste, de vacaciones en la playa y en la montaña, y con la posibilidad de modificar el uso y reformas, adaptándonos en cada momento o periodo de tiempo a las demandas de las necesidades, Dicese, obtener de éste Excmo. Ayuntamiento las autorizaciones más amplias posibles para su adaptación y modificaciones en todo momento, Por sabido se tiene que en el transcurso del plazo de la Concesión, lo adecuado hoy se quedará inadecuado u obsoleto en el transcurso del tiempo.

Esta fórmula propuesta resulta beneficiosa para todas las partes ya que, en una primera fase se podría utilizar el Local Municipal, los accesos, la urbanización parcial, mantener el suministro de aguas para el Fuerte de

Rapitán, depuradora, es decir, la totalidad de los compromisos adquiridos en la Concesión en cuanto a compensaciones de obra y accesos, y 108 unidades de aparthotel independientes que permitirían poner en marcha el Conjunto aunque fuere parcialmente, en el plazo de ocho meses aproximadamente, continuando con una segunda fase para la realización de un establecimiento rentable, con lo que se cumpliría el objetivo de la Concesión.

Por tanto, solicitamos de ése Excmo. Ayuntamiento las autorizaciones correspondientes que serían:

** Continuación de las obras y su finalización en los plazos y la forma anteriormente descrita.*

** Modificación de la Declaración de obra nueva y propiedad horizontal en lo que afecta a cambios de uso, segregaciones, cesiones, etc, que la realización y funcionamiento del Complejo pudiere exigir.*

** Autorización para las adaptaciones que se estimen convenientes para el funcionamiento del Complejo en todo tiempo.*

Al considerar nuestra propuesta. rogamos se tengan en cuenta todas las circunstancias que nos han llevado a ésta situación, ajenas a nuestra voluntad, y los enormes perjuicios que ello ha supuesto para ésta Sociedad que, sin embargo, va a seguir realizando todos los esfuerzos posibles para terminar definitivamente este proyecto tal como estaba previsto, porque lo esencial, la ubicación excepcional así lo requiere.

También queremos exponer que ésta Sociedad mantiene la voluntad de concluir el Proyecto para obtener beneficios económicos, lógicamente, pero no por efectos especulativos, sino mediante la explotación de los servicios, fundamentalmente los exteriores, para la rentabilidad inversora, toda vez que como Hotel no es rentable como se dice, y la explotación de los servicios no rinde lo suficiente para amortizar dicha inversión. De ahí que necesite, con las autorizaciones obtenidas, obrar como aconsejan las circunstancias del mercado en cada momento.

Para llevar a efecto este Proyecto, ésta Sociedad tiene de Entidad bancaria importante la promesa de apoyo financiero, condicionado naturalmente a la obtención de los permisos que se solicitan.

Por todo lo expuesto es por lo que a V. I.

SOLICITA:

Sean concedidas las autorizaciones correspondientes mencionadas anteriormente ya que, como se ha indicado, todo está preparado para el comienzo inmediato de las obras de la primera fase.”

13.- Atendiendo a lo solicitado por el Ayuntamiento de Jaca, consta en la documentación aportada el Informe de la D.Gral. de Admon Local y Política Territorial, de 13-07-1993, cuyo contenido damos por reproducido.

14.- Y en fecha 8 de octubre de 1993, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el siguiente acuerdo :

“2º.- APROBACION DE PRORROGA PARA FINALIZACION TOTAL DE LAS OBRAS DEL DENOMINADO “BURGO DE RAPITAN” Y MODIFICACION PARCIAL DEL CONTRATO DE LA CONCESION”

Se citan como antecedentes de este asunto los siguientes:

.....
Puesto a votación se obtiene el siguiente resultado: 9 votos a favor de los Concejales presentes del P.P., P.A.R. y C.D.S. y 4 votos en contra de los Concejales presentes del P.S.O.E.

En consecuencia con este resultado el Sr. Alcalde declara adoptados por mayoría los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Al objeto de dar viabilidad a la terminación de las obras del conjunto denominado 'Burgo de Rapitan" y en virtud de los criterios de interés general para la Ciudad que se exponen en la parte expositiva de este Dictamen, no incoar expediente de caducidad de la concesión y aceptar las propuestas de la Sociedad Concesionaria de la ejecución y explotación de dichas obras -C....., S.A.- referentes a la modificación parcial de la concesión en el sentido de admitir que todo el Complejo Hotelero pueda ser destinado a Aparthotel y a la concesión de una prórroga para la finalización de dichas obras en dos fases. Todo ello en las condiciones, términos y con la imposición de sanciones que se señalan a continuación:

*** Modificación parcial de la concesión:*

Se acepta que todo el Complejo Hotelero sea destinado a Aparthotel y por tanto se aprueba la modificación de la declaración de obra nueva en construcción y propiedad horizontal regulada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Jaca D. J... M.... S... C.... en fecha 4 de Abril de 1.929, al objeto de posibilitar dicho cambio, en tanto que en la indicada escritura y en virtud de los acuerdos municipales correspondientes se prevee actualmente, para el Complejo, una zona de Aparthotel y otra de Hotel, además de la zona destinada a local del Ayuntamiento.

*** Prórroga para la finalización de las obras:*

Se admite que las obras que faltan por ejecutar sean realizadas en las dos fases siguientes con las condiciones que se indican

1ª FASE: Conllevara la finalización total, en un plazo de MAXIMO DE OCHOS MESES, contados a partir de la notificación de este acuerdo al concesionario, de las siguientes obras:

a) De las 102 unidades de Aparthotel inicialmente previstas con objeto de que puedan ser inmediatamente ocupadas. Dichas unidades de Aparthotel son las que vienen recogidas en la declaración de obra nueva en construcción y propiedad horizontal otorgada por C....., S.A., mediante escritura pública ante el Notario de Jaca, D. J.... M.... S.... C...., en fecha 4 de Abril de 1.929, como c) HABITACIONES INDEPENDIENTES.

b) Del local del Ayuntamiento, distinguido en la citada escritura de declaración de obra nueva como: a) LOCAL DEL AYUNTAMIENTO, el cual deberá ser entregado a éste en las condiciones que se estipulan en la misma. Al objeto de conseguir un mejor aprovechamiento de la Planta Baja,

y sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 2º de este acuerdo, se admite su readaptación en el sentido de autorizar la creación de dos zonas, además del local municipal, una en la parte suroeste destinada a plazas de garaje y otra destinada a servicios múltiples hoteleros; ambas deberán ser finalizadas en la 1ª fase.

c) De los servicios generales de la urbanización del Complejo y de los Servicios Múltiples Hoteleros del Conjunto.

La prórroga para esta primera fase queda sujeta además, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

*** El pago en la Tesorería Municipal, en el primer mes de prórroga, de las cuotas y tasas pendientes.*

*** La ampliación del plazo de vigencia de la fianza constituida en su día a la fecha de finalización de las obras de la primera fase.*

*** Al cumplimiento estricto de la obligación del mantenimiento de los servicios de carretera de acceso y alumbrado público desde el Hospital de Jaca al Burgo de Rapitán.*

*** Compromiso del concesionario de autorizar al Ayuntamiento la conexión, si fuese necesaria, a los servicios de abastecimiento de agua y a la toma de suministro eléctrico para actividades u otros usos que el Ayuntamiento pueda aprobar en la zona, sin perjuicio del abono de los consumos por parte de la Corporación.*

2ª FASE :. Conllevará la finalización total de las obras y en concreto del resto del Aparthotel en un plazo máximo de 32 meses, contados desde la notificación al concesionario del presente acuerdo, debiendo iniciarse las obras de esta 2ª Fase en un plazo no superior a 8 meses desde la recepción del mismo, previa presentación del proyecto correspondiente y obtención de la preceptiva licencia municipal de obras, teniendo en consideración el cambio de uso de hotel a aparthotel aprobado en el presente acuerdo.

La prórroga para esta 2ª Fase queda sujeta además, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Constitución de fianza, por un importe del 6 de volumen total de las obras a realizar según proyecto que se apruebe, al objeto de garantizar su ejecución hasta su terminación.

b) No podrá iniciarse la venta o transmisión de las habitaciones independientes sin previa autorización del Pleno de Ja Corporación .

c) Pago puntual de las tasas v cuotas que correspondan en Tesorería Municipal.

SEGUNDO: Habida cuenta del incumplimiento en que ha incurrido el concesionario, según consta en el expediente administrativo, y de acuerdo con las cláusulas aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha 14 de Mayo de 1.990, se impone una sanción equivalente a la cesión al Ayuntamiento de un local de 500 m2. en la planta baja contiguo al ya existente, y que deberá ser entregado a la Corporación Municipal junto con aquel dentro del plazo concedido para la finalización de la primera fase, en condiciones de acabado y disponibilidad similares a las previstas para la

inicial en la escritura de obra nueva.

TERCERO: Se establece el siguiente régimen de sanciones para los posibles incumplimientos de la prórroga concedida:

*** El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras en la primera fase será considerada como falta grave y conllevará una sanción de 50.000.-ptas. diarias, sin perjuicio de la declaración de caducidad de la concesión para ambas fases o para la segunda.*

*** El incumplimiento de los plazos de ejecución de la segunda fase será igualmente considerada falta grave, y conllevará una sanción de 50.000.-ptas. diarias sin perjuicio de la declaración de la caducidad de la concesión por incumplimiento.*

*** Los incumplimientos relativos a las obligaciones de mantenimiento de accesos y su iluminación y obras de suministro de agua y su mantenimiento serán consideradas también falta grave, sancionable con penalización equivalente al costo que pueda suponer para este Ayuntamiento su ejecución subsidiaria, mas sanción diaria, según la gravedad, que podrá oscilar entre 5.000 y 50.000 ptas. sin perjuicio de la declaración de caducidad. Cualquier otro incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente acuerdo por parte del concesionario, podría dar lugar a la incoación del expediente de caducidad de la concesión administrativa.*

(Las sanciones de 5.000 a 50.000 pesetas se entenderán incrementadas en cada momento en virtud de las modificaciones que experimente la Ley de Contratos del Estado y su Reglamento en lo referente a sanciones).

CUARTO: *Facultar a la Alcaldía - Presidencia para la firma de los documentos que sean precisos para elevar el presente acuerdo municipal a escritura pública ante el Notario de la Ciudad, como anexo a la escritura de adjudicación de la concesión administrativa otorgada en su día por este Ayuntamiento."*

15.- Con posterioridad a este acuerdo del Pleno de la Corporación, con fecha 26 de abril de 1994, se elevó a público el contrato privado celebrado el día 5 de abril de 1993 entre la entidad concesionaria y la Asociación, incluyendo una cláusula adicional por el que ambas partes manifiestan conocer y aceptar las condiciones y obligaciones que se imponen en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de octubre de 1993, distribuyéndose tales obligaciones en los siguientes términos :

"Los comparecientes en sus respectivas representaciones de "C....., S. A." y de la "A..... C..... H..... I..... BURGO DE RAPITAN DE JACA", habida cuenta que con posterioridad al otorgamiento del contrato de 5 Abril de 1.993, ratificado por sus respectivas Juntas Generales, conocen y aceptan el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Jaca de 8 de Octubre de 1.993 que, por fotocopia, se une como anexo al presente, aclaran, el citado contrato queda modificado en la parte correspondiente, de acuerdo a lo

siguiente:

La urbanización a realizar por la Asociación , supone la subida desde el Fuerte de Rapitán a la entrada al edificio por la puerta Oeste, según plano que se adjuntará.

De las obligaciones que impone el Excmo. Ayuntamiento de Jaca, en el acuerdo del Pleno Municipal del día 8-10-3, relativas, al pago a la Tesorería de cuotas y tasas, ampliación de fianza y cumplimiento estricto de la obligación de mantenimiento de los servicios de carretera de acceso y, alumbrado público desde el Hospital de Jaca al Burgo de Rapitán son de exclusiva cuenta de C.....SA.

Respecto al vertido de aguas hasta la depuradora, incluyendo ésta, si C.....SA o cualquier otra persona o entidad resulta propietaria del resto del edificio, para poder verter sus aguas, deberá abonar a la Asociación la parte proporcional que le corresponda, según los enteros en que se divide el edificio en la Escritura de Propiedad Horizontal, en el momento de enganche.

La Asociación no podrá tampoco en ningún caso negar el enganche a esa instalación. Se exceptúa del cobro, por quedar exonerado del pago, el Excmo. Ayuntamiento de Jaca, al cual se le deberá dejar conectar gratuitamente tanto a los vertidos, suministro eléctrico, etc., según se establece en el acuerdo plenario del 8 de octubre de 1993.

2.- La Asociación conoce ampliamente el acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jaca de fecha 8.10.93, asumiéndolo íntegramente en la parte que afecta al contrato entre ella y C.....SA, tanto en cuanto al plazo de ejecución de las obras (comprometiéndose a acabar las obras en los 8 meses desde ese acuerdo) como en cuanto a los demás aspectos.

3.- En lo no modificado por lo convenido en la presente cláusula adicional queda en vigor en todas sus partes el contrato de 5 de abril de 1993.”

16.- En sesión del Ayuntamiento de 12-08-1994, se acordó iniciar expediente de caducidad de la concesión.

17.- Mediante escrito de 24-09-1994, la A..... C..... H..... I....., se dirigieron al Ayuntº de Jaca, exponiendo :

“PRIMERO.- Que la asociación que preside está inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones del Ministerio del Interior, con el número 111.736 el 10 de agosto de 1992 y en el Provincial de Zaragoza con el número 2.986 de la sección primera. Que el compareciente fue designado como presidente en el acta fundacional y confirmado en la Asamblea General de 27 de noviembre de 1993.

SEGUNDO.- Que C..... S.A. (en adelante C.....SA) es titular de una Concesión Administrativa adjudicada por el Ayuntamiento de JACA previo reglamentario concurso, según consta en escritura pública de 28 de octubre de 1988 autorizada por el que fue Notario de Jaca D. J.... M.... S.... C.... con

el número 1.572 de su protocolo. Y otorgada de una parte por el Alcalde Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Jaca y de otra parte por el representante legal de C.....SA. La escritura de referencia de adjudicación de la Concesión Administrativa está inscrita en el Registro de la Propiedad de Jaca y por lo tanto es de conocimiento público y a ella nos remitimos.

Con fecha 4 de abril de 1989 y ante el mismo Notario de Jaca con el número 688 en su protocolo el Consejero-Delegado de C.....SA otorgó la correspondiente escritura de Declaración de Obra Nueva en construcción y configuración de la misma en régimen de Propiedad Horizontal. Esta escritura está debidamente inscrita en el Registro de Propiedad de Jaca y por lo tanto es pública y conocida tanto por el Excelentísimo Ayuntamiento como por los miembros de la Asociación que represento. De esta escritura debe destacar : La edificación está dividida en tres partes :

A.- Local de Ayuntamiento.

B.- Hotel.

C.- Habitaciones independientes. Un total de 108 habitaciones y el mismo número de cuartos trasteros.

TERCERO.- C.....SA concertó con Ibercaja 2 préstamos hipotecarios, uno sobre la zona destinada, en principio, a Hotel por un importe de CINCUENTA MILLONES DE PESETAS; y otro sobre la zona destinada a habitaciones independientes con un importe de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTAS SESENTA Y SIETE PESETAS. Dicha hipoteca fue distribuida entre las 108 habitaciones independientes en la forma y por las cantidades que cada uno se explican en el Registro de la Propiedad a cuyo contenido nos remitimos.

CUARTO.- C.....SA comenzó la construcción de la obra a que se refiere la concesión habiendo construido una parte de la misma especialmente en la zona de habitaciones independientes.

C.....SA durante la construcción ha vendido 78 habitaciones independientes en construcción, comprometiéndose a terminarlas. Los compradores fiándose de lo que consta en el Registro de la Propiedad y del Excelentísimo Ayuntamiento de Jaca que tenía una comisión por la vigilancia de las obras, compraron en escritura pública, pagaron el precio de las habitaciones, y las inscribieron en el Registro de la Propiedad.

QUINTO.- Por causas que no son del caso exponer C.....SA suspendió la realización de las obras y no ofrecía oportunidad de continuarlas por lo que los compradores de habitaciones independientes se alarmaron, se agruparon y constituyeron la Asociación que el compareciente preside para defender los derechos de los compradores.

A la vista de que C.....SA no tenía medios económicos para terminar las obras, los compradores se convencieron que o las terminaba por su cuenta o se quedaban sin la habitación o apartamento comprado y sin el dinero invertido en él. Por ello llegaron a un acuerdo con CEHOSA que se plasmó en un documento privado que fue elevado a escritura pública ante el Notario de Jaca D. E.... M.... el 26 de abril de 1994, bajo el número 709 de su

protocolo (se acompaña fotocopia de dicha escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad). En la misma fecha se otorgó otra escritura que también complementaba la anterior; y en la que habida cuenta de la configuración del conjunto, integrado por tres partes o fases perfectamente diferenciadas y con destinos diversos (Ayuntamiento, Aparta-Hotel u Hotel y habitaciones independientes), al objeto de evitar las interferencias y/o presiones por coeficientes que ello podía suponer, sin perjuicio de unidad arquitectónica y registral del conjunto, el mismo se entiende dividido en tres módulos con su sustantividad propia y funcionamiento, en el orden interno, totalmente independientes, de tal modo que, el Régimen de Propiedad Horizontal, se estima la existencia de tres comunidades de propietarios con acuerdos independientes, sin más excepciones que en aquellos supuestos, que por la propia naturaleza, determinen tal régimen de modo imperativo por la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal. (se acompaña fotocopia de la citada escritura número 710 del protocolo antes citado).

SEXTO.- En las citadas escrituras, que acompañamos, se especifican los derechos y obligaciones asumidos por la Asociación de Propietarios y por los propietarios individualmente considerados.

Las gestiones para lograr esto fueron muy largas y laboriosas. Concluidas estas y logrado el acuerdo con los propietarios para que contribuyesen económicamente la terminación de las obras, se procedió a la búsqueda y contratación de una constructora que los terminase; ello se logró el 23 de mayo de 1994. Se celebró el contrato con "CONSTRUCCIONES B..... S.L.", que dio comienzo a las obras en el mes de junio del presente año y continúa trabajando a buen ritmo calculándose que para noviembre estará finiquitado lo relativo a la llamada primera fase, que es las habitaciones independientes o apartamentos, así como el local del Ayuntamiento y el acceso por carretera a la edificación, y los pertinentes servicios (depuradora de aguas etc).

SEPTIMA.- En resumen los compradores de apartamentos que lo hicieron confiados en el Registro de la Propiedad en C.....SA y el Excelentísimo Ayuntamiento de Jaca, decidieron terminar por su cuenta la zona de habitaciones independientes o apartamentos y los accesos a los mismos, a cuya zona se refiere la escritura cuya copia hemos aportado de 26 de abril de 1994, con el número 610 del protocolo en el "SEGUNDO" letra F/. Independizándose por completo de los derechos y obligaciones de C.....SA en el resto del inmueble (Hotel, aparta-hotel, etc...)

También notificamos al Excelentísimo Ayuntamiento que para la dirección de la obra se ha contratado al Arquitecto Sr. C... P...., quien ya había sido director de la misma con anterioridad.

Por todo lo expuesto,

Al Excelentísimo Ayuntamiento de Jaca SUPLICA : que teniendo por presentado este escrito, con las copias de escrituras que se acompañan tenga a la ASOCIACION que representa como sustituta de C.....SA en la construcción de la zona de habitaciones independientes o apartamentos del

Burgo Rapitán, en los términos que consta en el convenio con C.....SA, que se aporta. Entendiéndose de aquí en adelante la Corporación Municipal con la Asociación, que represento, en lo relativo a las obras que hemos asumido. Así mismo, se solicita una entrevista con la Comisión encargada del seguimiento de las obras, al objeto de completar la información aquí referida y cambiar impresiones sobre diversos aspectos que le afectan. ...”

18.- Consta en la documentación aportada Informe de Secretaría de 26-09-1994.

19.- Consta asimismo en la documentación aportada copia de Acta final de obras ejecutadas por la Asociación, de fecha 10-02-1995

20.- Consta en la documentación que nos ha sido aportada Informe jurídico del Abogado D. J.... A.... G..... N...., de abril 1995, emitido a solicitud del Ayuntamiento, así como también el emitido por el Catedrático de Derecho Administrativo D. J... B... V...., de fecha 25-04-1995, informes ambos que damos por reproducidos, como también la Nota Informativa de la Secretaría del Ayuntamiento de Jaca, de fecha 2-05-1995.

21.- Mediante escrito de la Asociación, de fecha 23-07-1996, ésta planteaba lo siguiente :

“ Únicamente falta por terminar a la Asociación, según la transacción que llevamos a cabo con C.....SA y que vds. conocen por haberla aportado al expediente, la zona de garajes en la planta baja y una pequeña parte de la urbanización exterior. Tal y como les hemos expuesto en reiteradas ocasiones, la situación económica de la Asociación es alarmante, siendo fácilmente solucionada mediante la concesión de un crédito hipotecario por parte de Ibercaja sobre las plazas de garaje que se van a construir, crédito que está pactado y aprobado, faltando únicamente para su concesión definitiva la aportación de la licencia municipal de adecuación del local a garaje.

Dicha licencia fue solicitada con fecha 9 de Mayo del presente año, entrada en el Registro Municipal el día 11, y posteriormente modificada para ser adecuada a las normas de seguridad conforme fue indicado por los propios técnicos municipales.

Me permito insistir en la vital importancia que para la Asociación reviste el otorgamiento de dicha licencia, puesto que el crédito hipotecario es el único medio de financiación posible a corto plazo que tenemos. En caso contrario, nuestros acreedores, que lo son por poca cantidad de dinero, conseguirán la subasta judicial del local y demás bienes de la Asociación, en los procedimientos ejecutivos que tienen iniciados. Reitero que las deudas son pocas, pero la capacidad financiera actual de la Asociación es totalmente nula.

Conocemos perfectamente el estado de la concesión y los incumplimientos por parte de C.....SA de plazos y demás condiciones

impuestas. Tenemos conocimiento de que en estos momentos las obras de la parte destinada a Hotel han sido iniciadas por fin, y la posibilidad de que los plazos de cumplimiento sean prorrogados o incluso, en caso de incumplimiento total por C.....SA, la posibilidad de una segregación de la concesión en la parte que afecta a la zona destinada a habitaciones independientes, ya terminada, y a los garajes anexos en el local propiedad de la Asociación. Segregación que sería muy factible, ya que de hecho ya existe una independencia total entre la zona de habitaciones, con las obras terminadas y con propietarios individuales, y la zona del hotel, sin terminar y propiedad de C.....SA. Incluso se ha constituido formalmente una subcomunidad de propiedad horizontal en el edificio que engloba únicamente la zona ya terminada de apartamentos.

Por todos estos motivos vengo a solicitar de V.I. que incluya un punto sobre la Concesión del Burgo Rapitán en el orden del día del próximo pleno municipal que se celebrará el día 2 de Agosto, bien sea para tomar una decisión definitiva sobre la concesionaria (prórroga o caducidad de la concesión), bien sea para llevar a cabo la segregación de la zona destinada a habitaciones independientes y sus anexos, o, por lo menos, para la aprobación provisional, y condicionada si se quiere, de la licencia de adecuación a garaje del local propiedad de la Asociación que se tiene solicitada, con objeto de poder acceder al crédito hipotecario de Ibercaja que se halla a falta de este único requisito, y que resulta de vital importancia para esta Asociación para que todos los esfuerzos realizados, con resultados positivos también para su municipio, no queden inútiles, fracaso del que su Corporación resultaría responsable moral.

A V.I. SUPLICA, tenga por presentado este escrito, por efectuadas las manifestaciones en el mismo contenidas, y acceda a lo solicitado en el cuerpo del mismo.”

22.- Y con fecha 14-08-1996, se adoptó acuerdo por Comisión de Gobierno :

”AREA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS Y MEDIO AMBIENTE. 8°.- ASUNTOS VARIOS.

”8°.2.- Comunicado a C.....SA en relación con la concesión del denominado "Burgo de Rapitán.

El pasado día 13 de Junio finalizó el plazo de prórroga concedido a C.....SA para la finalización de las obras e instalaciones previstas en el documento de concesión administrativa aprobado en su día.

En fecha 16 de Agosto, se ha efectuado una inspección de las obras por parte del Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, comprobándose que no se han reiniciado las mismas, estando absolutamente paradas.

Por otra parte, en fecha 19 de Julio, C.....SA solicitó una prórroga para la finalización de dichas obras de 16 meses, pendiente en la actualidad, de ser, en su caso, concedida.

Ante esta situación, esta Comisión de Gobierno, en uso de la

delegación efectuada por la Alcaldía mediante Resolución núm. 1161/95, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO: Comunicar a C.....SA, concesionaria del denominado "Burgo de Rapitán", que ante la paralización total de las obras de construcción de las instalaciones a que está obligado, según concesión administrativa existente, este Ayuntamiento tendrá que someter a aprobación del Pleno Municipal, en la sesión ordinaria que éste celebrará el día 25 de Octubre, el inicio de expediente de caducidad de la concesión, dada la ausencia total de respuesta satisfactoria por parte de C.....SA en relación con el reinicio de las obras en cuestión.

SEGUNDO: Dar traslado de este acuerdo a C.....SA para su conocimiento y efectos."

23.- Mediante escrito de fecha 25-09-1996, la Asociación presentó Solicitud al Ayuntamiento :

"Se proceda a la colocación de un contenedor de basuras en las inmediaciones de la Comunidad que haga más llevadera la vida de quienes vienen a pasar unos días de descanso a nuestra ciudad y son, a la vez, escaparate y enseña de la misma en sus localidades de residencia habitual. Igualmente, que se ilumine el acceso a dicha urbanización ya que la instalación está dispuesta para ser utilizada, en beneficio de todos los ciudadanos y no solo en beneficio de unos pocos que accidentalmente nos visiten."

A lo que respondió el Ayuntamiento, con fecha 2-10-1996 : *"... le comunico que de acuerdo con lo previsto en los Pliegos de Condiciones que rigen la Concesión Administrativa del Burgo de Rapitán compete a la la Sociedad Concesionaria, C.....SA, el acondicionamiento y mantenimiento de la carretera con asfalto y protecciones así como el mantenimiento del alumbrado público de dicha carretera de acceso en el tramo comprendido entre el Hospital de Jaca y el Burgo de Rapitán.*

Consecuentemente deberá ser la concesionaria la que, en su caso, proceda a la iluminación solicitada, sin que por parte de este Ayuntamiento exista obligación alguna al respecto, ni inconveniente en que ello se lleve a cabo con cargo a "C..... S.A."

Por lo que respecta a la recogida de Basuras este Ayuntamiento la asumirá, en su momento, una vez que el Concesionario de cumplimiento a las obligaciones, al menos básicas, que deriven de la concesión administrativa existente."

24.- En fecha 18-02-1997 se aprobó Dictámen para declaración de caducidad de la concesión.

25.- Según el informe municipal remitido a esta Institución, *"Como quiera que la entidad concesionaria incumplió el plazo concedido para la*

ejecución de las obras, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1997, acordó mantener la concesión en lo que se refería a las obras de la 1ª fase, habida cuenta el estado de ejecución de estas obras y para evitar perjuicios a los adquirentes de habitaciones individuales, al tiempo que se incoaba expediente de caducidad de la concesión en relación con las obras de la 2ª fase."

26.- Consta en documentación aportada al expediente, Informe de Secretaría de fecha 9-06-1997.

27.- Y el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de junio de 1997, adoptó el siguiente acuerdo :

"8.- PROPOSICIONES

8º.2.- DECLARACION DE CADUCIDAD DE LA CONCESION DEL DENOMINADO "BURGO DE RAPITAN"

Vistas las alegaciones presentadas por C.....SA en relación con el expediente de caducidad de la concesión administrativa del denominado "Burgo de Rapitán", iniciado mediante acuerdo plenario de fecha 28 de Febrero de 1.997.

CONSIDERANDO que dichas alegaciones no alteran en nada los fundamentos de hecho y de derecho que dieron lugar a la incoación del expediente de CADUCIDAD de la concesión, ni justifican las razones del incumplimiento del plazo de finalización de las obras, ni del incumplimiento de la obligación de constitución de la fianza (puesto que el hecho de haber transferido la concesión -de ser así-, en nada altera las obligaciones derivadas de la misma, ya que la nueva sociedad se subroga en todos los derechos y obligaciones de la la).

CONSIDERANDO que, en dichas alegaciones, tampoco se justifica el impago del CANON de la concesión.

CONSIDERANDO por tanto que, en su caso, la Sociedad constituida como "E..... BURGO DEL RAPITAN, S.L.", debió cumplir estrictamente con las obligaciones derivadas de la concesión y que la transmisión de los derechos inherentes a la misma debía haberse aprobado por el Pleno Municipal, en virtud de lo previsto en el punto PRIMERO del acuerdo plenario de fecha 8 de Octubre de 1.993 para su total efectividad.

CONSIDERANDO finalmente que la Sociedad titular de la concesión declarada caducada tendría derecho al pago del valor de las obras ejecutadas de la 2ª Fase, pero que dicho precio debería ser abonado por el nuevo concesionario si se adjudica la concesión en dos subastas o concursos sucesivos, perdiendo todos los derechos, en caso contrario, de conformidad con lo previsto en los arts. 105 y 70 a 73 de la Ley de 13 de Abril de 1.997.

CONSIDERANDO que según se deriva del expediente administrativo, tanto "C.....SA" como "E..... BURGO DEL RAPITAN. S.L.", han tenido conocimiento de todo el proceso.

La Alcaldía, de conformidad con el informe de la Comisión Conjunta de Urbanismo, Obras y Servicios y Medio Ambiente, presenta al Pleno Municipal la oportuna PROPOSICION en la que se plantea la desestimación de las alegaciones presentadas y, en consecuencia, la adopción de los acuerdos pertinentes al respecto.

Sometida a votación la ratificación de la inclusión de este punto en el Orden del Día, es aprobada por MAYORIA de 11 votos a favor de los miembros presentes de los Grupos Políticos Municipales del PP. (7), PAR(2) y CHA(2) y el voto en contra de los tres Concejales presentes del PSOE.

Puesto a votación el contenido de la Proposición es aprobado por 11 votos a favor de los miembros presentes de los Grupos Políticos Municipales del PP.(7), PAR(2) y CFIA(2) y la abstención de los tres Concejales presentes del PSOE.

A la vista de este resultado el Sr. Alcalde-Presidente declara adoptados, por mayoría absoluta, los siguientes acuerdos:

PRIMERO: DESESTIMAR las alegaciones presentadas por "C.....SA" en fecha 25 de Marzo de 1.997 en relación con el expediente de caducidad de la concesión del denominado "Burgo de Rapitán", incoado por acuerdo plenario de fecha 28 de Febrero de 1.997, de conformidad con los considerandos de la parte expositiva de este Acuerdo.

SEGUNDO: Declarar la CADUCIDAD-SANCION de la concesión administrativa del denominado "Burgo de Rapitán", en virtud del expediente tramitado al efecto y por los motivos que se citan en el punto TERCERO del acuerdo del Pleno Municipal de 28 de Febrero de 1.997, por el que se incoaba el correspondiente expediente de caducidad.

TERCERO: Aprobar la incautación de la fianza depositada, en su día, para responder del incumplimiento de la concesión, de conformidad con lo previsto en la D.T. PRIMERA de la Ley de Contratos del Estado, 225 de su Reglamento y 97-1 del Reglamento de Contratos de las Corporaciones Locales, y en consecuencia, que por la Tesorería Municipal, se requiera al avalista el ingreso del importe del AVAL DEPOSITADO.

CUARTO: Que se proceda a efectuar un peritaje de las obras ejecutadas de la 2a Fase, ofreciendo a la Sociedad titular de la concesión caducada la posibilidad de proponer, a través del C.O.A.A., un perito imparcial, indicándole que si finalmente no se llega a un acuerdo sobre la peritación, se iría al Jurado Provincial de Expropiación.

QUINTO: Dar traslado de este de este acuerdo a "C.....SA" y "E..... BURGO DEL RAPITAN, S.L.", para su conocimiento y efectos, con indicación de los recursos que contra el mismo puedan interponer."

28.- En fecha 3-10-2000, por la representación de la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán se presentó un escrito, al que se adjuntaba una Memoria con propuestas para la mejora de los servicios urbanísticos de este ámbito.

29.- Según se nos decía en el Informe municipal, "A la vista de las propuestas formuladas y de lo solicitado en el referido escrito. El Jefe del Servicio de Urbanismo emitió con fecha 23 de octubre de 2000 el siguiente informe.

"En el escrito presentado se acusa al Ayuntamiento de mantener una postura de desinterés, rechazo y evasión de toda responsabilidad respecto a la situación en que se encuentra el edificio del Burgo de Rapitán en cuanto a la terminación de la urbanización pendiente y el mantenimiento de los servicios existentes.

El Ayuntamiento, sin embargo, está sujeto al Pliego de Condiciones que rigió la concesión del "Burgo de Rapitán" en la cual la Comunidad es ahora titular en cuanto a la primera fase del mismo. En las Bases de dicho Pliego se señalaba que la futura concesionaria debería asumir:

"El acondicionamiento y mantenimiento de la carretera de acceso, con asfaltado y protecciones.

La ampliación de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, necesarias para estas instalaciones y el actual Fuerte de Rapitán, así como el mantenimiento del suministro posterior y conservación de las mismas".

Estas obligaciones que en principio fueron asumidas por la primera concesionaria, "C....., S.A." fueron trasladadas mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 8 de octubre de 1993, a la Asociación de Propietarios a cambio de aceptar la segregación de la primera fase y su constitución como propiedad horizontal de habitaciones independientes - cuestión no prevista en la concesión inicial -. Así se contempló también en el contrato transaccional entre C.....SA y la Asociación de Propietarios, predecesora de la actual Comunidad de Propietarios, otorgado en fecha 26 de abril de 1.994 ante el Notario de Jaca, D. E.... M.... O.... y que en su Cláusula Quinta establecía que la Asociación terminaría a su costa la urbanización pendiente".

30.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2000, a la vista del informe emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, acordó:

"PRIMERO.- *Comunicar a la Comunidad de Propietarios del Burgo de Rapitán que, en virtud de lo que se indica en la parte expositiva de este acuerdo, este Ayuntamiento no ha incumplido ninguna de sus obligaciones con respecto a los servicios que, de conformidad con la concesión administrativa existente, debe prestar, siendo los titulares de la concesión los obligados a llevar a cabo las actuaciones que demandan a este Ayuntamiento, razón por la cual se desestiman las solicitudes efectuadas en su escrito"*

Este acuerdo fue notificado al representante de la Comunidad de

Propietarios del Burgo de Rapitán con fecha 20 de diciembre de 2000, según nos informó el Ayuntamiento, sin que se interpusiese contra él recurso alguno.

31.- Según resulta de la documentación adjunta a la queja presentada, por Resolución de Alcaldía núm. 581/2007, de 2 de abril, se resolvió :

“PRIMERO.- Dictar Orden de ejecución a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BURGO DE RAPITÁN, para que proceda de inmediato a la retirada de los desprendimientos existentes sobre la carretera de acceso y limpieza de las cunetas con el fin de mantener la vía en perfecto estado.

SEGUNDO.- En caso de incumplimiento de la orden de ejecución dictada, se procederá por el Ayuntamiento a la ejecución subsidiaria de las obras correspondientes”

32.- Contra dicha Resolución se presentó, con fecha 2-05-2007, Recurso de Reposición, argumentando :

*“Que vengo a interponer, en tiempo y forma, **RECURSO DE REPOSICION contra la resolución de Alcaldía número 581/2007 de fecha 2 de abril de 2007, con base en las siguientes ALEGACIONES***

***Primera.-** En virtud de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal de fecha 4 de abril de 1989, el edificio del llamado Burgo de Rapitán quedó dividido en tres sectores: Local del Ayuntamiento, Hotel y Habitaciones Independientes. De este tercer sector fue titular la A..... C..... H..... I..... Burgo de Rapitán (en adelante Asociación de Compradores), habiéndose constituido, en un momento dado, la actual Comunidad de Propietarios, actual titular de ese sector, y del segundo sector (2ª fase de la concesión administrativa) fue titular la constructora C....., S.A. (en adelante C.....SA).*

***Segunda.-** En virtud de contrato transaccional entre C.....SA y la Asociación de Compradores de fecha 26 de abril de 1994 (contrato ratificado por este Ayuntamiento, al que se hace referencia en diversas resoluciones que obran en este despacho), EL MANTENIMIENTO DE LA CARRETERA DE ACCESO A LA URBANIZACIÓN CORRESPONDE A C.....SA: Punto número 1, segundo párrafo de la Cláusula Adicional al contrato de fecha 5 de abril de 1993, que dice expresamente " De las obligaciones que impone el Excmo. Ayuntamiento de Jaca, en el acuerdo del Pleno Municipal del día 8-10-93, relativas al pago a la Tesorería de cuotas y tasas, ampliación de la fianza y cumplimiento estricto de **la obligación de mantenimiento de los servicios de carretera de acceso y alumbrado público desde el Hospital de Jaca al Burgo de Rapitán son de exclusiva cuenta de C.....SA** ".*

*Adjuntamos a la presente como **Documento n° 1**, copia del escrito resolución del Excmo. Ayuntamiento de Jaca de fecha 2 de octubre de 1996, en el que consta el reconocimiento expreso de que el acondicionamiento y*

mantenimiento de la carretera corresponde a C.....SA.

Tercera.- *Que el 20 de junio de 1997, el Excmo. Ayuntamiento de Jaca adoptó el acuerdo de declaración de caducidad de la concesión administrativa del Burgo de Rapitán, en lo que a la segunda fase se refiere (la que correspondía a C.....SA), revirtiendo los bienes y derechos en beneficio del Ayuntamiento.*

Adjuntamos a la presente como Documento n° 2, copia de nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Jaca, en la que consta como propietario del edificio de la segunda fase el Excmo. Ayuntamiento de Jaca.

Cuarta.- *Que en virtud de los antecedentes expuestos, concluimos que la responsabilidad del mantenimiento de la carretera del Burgo de Rapitán no corresponde a mis representados, sino, en todo caso, a quien revirtieron los derechos, y las obligaciones, de la segunda fase de la concesión, esto es, el Excmo. Ayuntamiento de Jaca, quedando exenta mi representada de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por la falta de mantenimiento y conservación.*

Y es por todo lo expuesto, por lo que

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JACA SUPLICO *que admita este escrito y, en su vista, tenga por interpuesto RECURSO DE REPOSICIÓN contra la resolución dictada con fecha 2 de abril de 2007 y, previos los trámites preceptivos, acuerde su anulación y, por ende, la de la orden de ejecución contra mi representada, por no ser titular de dicha responsabilidad.”*

Por parte de la Alcaldía no se ha adoptado, hasta la fecha, resolución expresa sobre dicho recurso. En su informe a esta Institución, se aduce al respecto que “La cuestión planteada en el recurso había quedado ya resuelta en el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el 30 de noviembre de 2000,....”.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- *El examen de la amplia documentación adjunta a la queja presentada nos permite concluir que estamos ante las consecuencias de una desafortunada iniciativa municipal para el desarrollo de la actividad turística en Jaca, tras la infructuosa cesión de terrenos efectuada en su día a la Administración del Estado para una actuación en tal sentido.*

La subsiguiente iniciativa de convocatoria de un concurso para otorgar una concesión de los terrenos revertidos al patrimonio municipal, para el desarrollo de un Centro de Desarrollo Ciudadano y Social en el denominado “Burgo de Rapitán” culminó, según hemos visto en los antecedentes, en una obra inacabada en buena parte de lo proyectado, por incumplimientos de la entidad mercantil concesionaria (C.....SA), jalonados por sucesivas decisiones municipales que venían a dar por buenas

actuaciones, prórrogas, y soluciones que, propuestas por la citada mercantil, no hacían sino desvirtuar, paso a paso, el objeto de la concesión, sin que el Ayuntamiento adoptase en su momento oportuno las decisiones correspondientes a la pronta comprobación de incumplimiento por parte de la concesionaria.

En Informe obrante en dicha documentación, emitido a solicitud del Ayuntamiento por la Dirección General de Administración Local y Política Territorial de Diputación General de Aragón, de fecha 13-07-1993, se hacía constar : *“Resulta sorprendente a primera vista la inactividad municipal ante el claro incumplimiento de diversas obligaciones por parte del concesionario, tanto en cuestiones de fondo, como el plazo de ejecución de las obras, como de forma, como la falta de constitución de garantía una vez transcurrido el plazo de la inicialmente formalizada”*, y añadía : *“Esta inactividad sólo puede explicarse por dudas razonables sobre la mejor postura a seguir ante las circunstancias concurrentes en el asunto”*.

Esta Institución considera no conforme a derecho, que, frente a aquella falta de reacción municipal, “ab initio” y a lo largo de la vida de la relación concesional, contra los incumplimientos de la entidad concesionaria, tengan que ser terceros particulares los que ahora se vean requeridos para cumplir lo que eran obligaciones de la entidad concesionaria, tras haber acordado, finalmente, el Ayuntamiento la caducidad de la concesión, por incumplimiento, casi a punto de cumplirse diez años del acuerdo de adjudicación. Los particulares requeridos, confiando en la apariencia de legalidad que suponía la existencia de una concesión municipal, se vieron afectados en su momento por las actuaciones de la entidad concesionaria, amparados en la concesión municipal otorgada, pero desvirtuándola, al enajenar “habitaciones independientes” o “apartamentos” para financiar las obras, siendo que la concesión tenía un plazo de vigencia temporal limitado en el tiempo (aunque el máximo posible), teniendo estos afectados que constituirse en Asociación y llegar a un acuerdo con la entidad concesionaria, para ejecutar lo único que hasta la fecha parece haberse terminado de todo lo proyectado y aprobado por el Ayuntamiento.

SEGUNDA.- Consideramos acreditada la titularidad municipal sobre la parte del complejo edificado rescatado por caducidad de la concesión hecha en su día a C.....SA. Y en consecuencia, procede en primer término recordar al Ayuntamiento de Jaca, que, en cuanto titular propietario de dos locales de 500 m2 en planta baja de la parte Oeste, y de la mitad Este del edificio, la parte de edificación inacabada y destinada a uso hotelero, del conjunto denominado Burgo de Rapitán, rescatada de la concesión hecha en su día a la mercantil C.....SA, por los reiterados incumplimientos de ésta, viene obligado a cumplir, como cualquier propietario, con la obligación de conservación y mantenimiento *“... en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad, ambiental, cultural y turística”*, conforme a lo establecido en el art. 251.1 de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de

Aragón (como antes lo disponía el art. 184.1 de la precedente Ley 5/1999, Urbanística; y antes en art. 181.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen Jurídico del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976). Y añade el art. 251.1 citado : *“A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”*.

La queja presentada hacía referencia al deficiente estado de las citadas partes de la edificación, de titularidad municipal, y a las afecciones que dicho mal estado han venido produciendo al resto de edificación (la terminada, como apartamentos, por la Asociación de compradores constituida en su día para dar solución a la enajenación efectuada por la citada mercantil a particulares, como forma de financiación de las obras ofertadas al concursar para la concesión, y a las que el Ayuntamiento dio su conformidad). Véase al respecto el apartado decimotercero de la queja presentada.

En su informe a esta Institución, el Ayuntamiento recoge que, como resultado de las inspecciones, *“... se ha podido comprobar :*

CUBIERTA: Presenta numerosas piezas de pizarra sueltas, lo que origina las correspondientes goteras. En algunas terrazas ha crecido vegetación. Esto causa daños en el edificio, aunque sin afectar a la estructura del mismo.

CARPINTERÍA EXTERIOR: La zona del edificio de titularidad municipal carece de carpintería exterior, lo que origina que tanto la nieve como el agua puedan entrar en el edificio. causando daños en el interior del edificio, pero que siguen sin afectar a la estructura del mismo.

-INTERIOR DEL EDIFICIO: El estado del mismo es el de una obra sin finalizar, pero en general no presenta problemas.

-FACHADAS: La fachada Norte es la que más sufre las inclemencias meteorológicas, presentando peor estado de conservación, presentando algunos daños en los vuelos de los forjados que no revisten mayor peligro.

GARAJE DE LA COMUNIDAD: En la zona del garaje de la comunidad situada bajo el edificio de titularidad municipal, pueden observarse filtraciones que coinciden con la zona de las galerías del edificio vacío.

APARTAMENTOS MEDIANEROS: Respecto a los apartamentos medianeros, como se ha indicado no se ha tenido acceso al interior de las viviendas, por lo que se desconoce la afección en las mismas.”

La mera lectura del mencionado informe ya nos lleva a la conclusión de que, si bien no concurren las condiciones determinantes para que haya lugar a la declaración de ruina, que el propio informe municipal descarta, es lo cierto que cabe constatar un cierto incumplimiento de las obligaciones que legalmente corresponden al Ayuntamiento como titular de la parte municipal del conjunto. Y queda por comprobar y valorar los daños y perjuicios que se

han producido en la parte privada del conjunto y que han traído causa del incumplimiento municipal de sus obligaciones, daños exigibles por los afectados en concepto de responsabilidad patrimonial.

TERCERA.- Por lo que respecta a la falta de respuesta del Ayuntamiento al Recurso de Reposición presentado en fecha 2-05-2007, contra Resolución de Alcaldía nº 581/2007, de 2-04-2007, considero procedente recordar a dicha Administración que nuestra legislación común de procedimiento administrativo impone a las Administraciones la obligación de resolución expresa (art. 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero), y que la previsión legal de que el administrado pueda entender desestimado por silencio administrativo el recurso presentado, no es sino una solución legal para evitar la indefensión del ciudadano, pero ello no exime a la Administración de dicha obligación legal.

CUARTA.- A juicio de esta Institución, para una cabal comprensión y resolución de las obligaciones exigibles por el Ayuntamiento de Jaca a los propietarios de habitaciones independientes o Apartamentos, constituidos en Asociación, primero, y actualmente en Comunidad de Propietarios, ha de partirse de que la relación jurídica concesional sólo puede estimarse existente entre el Ayuntamiento y C.....SA; por tanto, el Ayuntamiento no puede exigir a los propietarios más allá de lo que éstos voluntariamente asumieron en el acuerdo o convenio pactado entre C.....SA y la Asociación de propietarios, o, eventualmente, en los contratos de compraventa de las “habitaciones” o “apartamentos”.

En Informe jurídico del Catedrático D. J.... B.... V...., obrante en expediente municipal, en relación con la eventual declaración de caducidad de la concesión, por incumplimientos de la concesionaria, se ponía de manifiesto :

“El contrato de 5 de abril de 1993 que celebró esta Entidad (hablando de la Asociación de compradores de habitaciones independientes o Apartamentos en el Burgo de Rapitán) con C.....SA, elevado a escritura pública el 24 de abril de 1994, es un típico contrato de naturaleza privada que no interfiere en la naturaleza de las relaciones que unen a las partes principales de la “concesión administrativa” original. En este sentido, dicho contrato no afecta a las relaciones jurídico-públicas emanadas del acto de adjudicación de la “concesión” administrativa, pues no existe en ningún caso una cesión de la concesión, ni una novación, ni ningún tipo de subrogación de dicha Asociación en las obligaciones de la Entidad concesionaria, única responsable ante la Administración de los posibles incumplimientos de las cláusulas contractuales”.

Y en el mismo sentido, el Informe del Abogado Sr. G..... N..... también ponía de manifiesto, al hablar de los efectos de la declaración de caducidad

sobre los derechos de terceros adquirentes : *“... entendemos que, a la vista de las circunstancias concurrentes, no puede considerarse que se haya producido en ningún momento una transmisión de la concesión por parte de C.....SA a favor de los “adquirentes” de habitaciones independientes, transmisión para la que no concurren los requisitos necesarios, tanto desde el aspecto de concesión de dominio público como de concesión de servicio público”*.

Compartimos estas consideraciones de los informes jurídicos mencionados, y, en consecuencia, consideramos no ajustado a derecho el Informe del Jefe del Servicio de Urbanismo, de 23-10-2000, cuando concluye que las obligaciones de la concesionaria C.....SA *“... fueron trasladadas mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 8 de octubre de 1993, a la Asociación de Propietarios a cambio de aceptar la segregación de la primera fase y su constitución como propiedad horizontal de habitaciones independientes...”*. Basta releer el acuerdo plenario municipal de 8 de octubre de 1993, para verificar que en el mismo para nada se mencionaba a la Asociación, que no era, ni podía ser en modo alguno, parte de en la relación jurídica concesional. Y de hecho, el acuerdo o convenio privado entre C.....SA y la Asociación aparece formalizado en fecha 5-04-1993, y cuando la entidad concesionaria dirige al Ayuntamiento su propuesta de fecha 8-07-1993, de división de la ejecución de las obras pendientes en dos fases, no hace mención alguna del previo acuerdo adoptado con la Asociación de compradores, que queda en el estricto ámbito de relaciones jurídicas entre éstos y la concesionaria; y al adoptarse el acuerdo de 8-10-1993, aunque ambas partes, en una cláusula adicional al acuerdo de 5-04-1993, declaran conocer el citado acuerdo municipal, lo que se hace es concretar qué parte de las obligaciones y condiciones que el Ayuntamiento imponía, en dicho acuerdo, a C.....SA se asumían por la Asociación, y es ésta la que, mediante escrito de 24-09-1994, comparece ante el Ayuntamiento asumiendo, en sustitución de C.....SA, la terminación de una parte de las obras, pero no así de las restantes, a que C.....SA, como concesionaria inicial, quedaba obligado por el acuerdo municipal.

Consideramos, pues, aceptando el razonamiento expuesto en queja, y en alegaciones adicionales, que el Ayuntamiento de Jaca no puede exigir a la comunidad de propietarios, porque ésta nunca ha sido parte de la relación jurídica de concesión, más allá de las obligaciones impuestas a C.....SA que la Asociación de compradores asumió en la Cláusula adicional al acuerdo de 5-04-1993, salvo que en los contratos de compraventa de las “habitaciones” o “apartamentos” los compradores hubieran aceptado subrogarse en los derechos y obligaciones de la concesionaria, conforme a la cláusula que C.....SA comunicó al Ayuntamiento de Jaca, en su respuesta de 11-10-1988, que iba a formalizar los contratos de venta de los mismos, en cuyo caso entendemos, en principio, que vendrían obligados en su correspondiente cuota de participación, conforme a la división horizontal efectuada. Dado que no disponemos de ninguno de tales contratos no podemos saber si,

finalmente, dicha cláusula, así como la de limitación temporal de la concesión, y, por tanto, de la enajenación efectuada, figuraban en los mismos.

QUINTA.- En cuanto a cuáles sean las obligaciones mínimas municipales, relativas a la prestación de servicios públicos, nos remitimos a lo establecido en art. 44 de nuestra vigente Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, conforme al cual, todos los Ayuntamientos están obligados a prestar los siguientes :

“Abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado y tratamiento adecuado de las aguas residuales; alumbrado público; cementerio y policía sanitaria mortuoria; recogida, transporte y eliminación de residuos urbanos; pavimentación y conservación de las vías públicas, limpieza viaria, acceso a los núcleos de población; gestión de los servicios sociales de base; control sanitario de alimentos, bebidas y productos destinados al uso o consumo humano, así como de edificios y lugares de vivienda y convivencia humana y de industrias, actividades y servicios, transportes, ruidos y vibraciones, y garantizar la tranquilidad y pacífica convivencia en los lugares de ocio y esparcimiento colectivo.”

Dado que, según la información municipal recibida, el ámbito del Burgo de Rapitán está dentro del suelo clasificado como “urbano”, y dado que, por los incumplimientos de C.....SA el Ayuntamiento tiene declarada la caducidad de la concesión hecha en su día, consideramos que corresponde a dicha Administración adoptar las medidas oportunas para dar cumplimiento a aquellas obligaciones mínimas, en materia de servicios públicos a los residentes en dicho ámbito, terceros que, no siendo parte en la relación concesional establecida en su día, no deberían verse obligados a más de lo asumido, en la Cláusula adicional al Acuerdo transaccional privado de 5-04-1993, tal como la misma aparece recogida en documento notarial de elevación a público de dicho Acuerdo, en relación con las condiciones impuestas a la concesionaria por acuerdo plenario municipal de 8-10-1993, y, en su caso, a lo asumido en los contratos de compraventa de “habitaciones” o “apartamentos”, si los mismos recogían la subrogación de los compradores en los derechos y obligaciones de la entidad concesionaria.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO de JACA,
para que :

1.- En su calidad de titular propietario de la parte de edificación no terminada del denominado “Burgo de Rapitán”, la que se ha dado en denominar 2ª Fase, y en cumplimiento de lo establecido en art. 251.1 de la

vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, adopte las medidas y ejecute las obras que por los servicios técnicos municipales se consideren necesarias para la conservación y mantenimiento “... en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad, ambiental, cultural y turística”, de la parte de dicho conjunto edificado que fue rescatada para el patrimonio municipal como consecuencia de la declaración de caducidad de la concesión otorgada en 1987 a la mercantil C.....SA, y realice “... los trabajos y obras precisos para conservarlo o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.

Y, a la vista y comprobación de los daños y afecciones a las “habitaciones” o “apartamentos” de la denominada 1ª Fase, que puedan ser reclamados por los propietarios, o por la Comunidad, en cuanto puedan haber afectado a elementos comunes, se instruyan los procedimientos de responsabilidad a que haya lugar, adoptando la resolución que se considere procedente.

2.- Aceptando las consideraciones precedentes, adopte resolución expresa en relación con recurso de reposición que le fue presentado en fecha 2-05-2007, revisando el informe de su Servicio de Urbanismo, de fecha 23-10-2000, y acuerdo de 30-11-2000 de su Junta de Gobierno, y asuma que la conservación de la carretera de acceso al Burgo de Rapitán, siendo obligación asumida por la antes citada entidad concesionaria (C.....SA), tanto conforme a las condiciones de la adjudicación de la concesión, como conforme a la cláusula adicional al Acuerdo transaccional de 5-04-1993 con la Asociación de compradores a la vista del Acuerdo municipal de 8-10-1993, no es exigible a la comunidad de propietarios de las “habitaciones independientes” o “apartamentos” de la Fase 1ª (en dicho acuerdo municipal en ningún momento se menciona a la Asociación, ni era conocido por el Ayuntamiento el acuerdo privado transaccional entre C.....SA y la Asociación), sino obligación incumplida por la citada concesionaria y, declarada que fue la caducidad de la concesión, debe ser asumida por esa Administración Local, salvo que quede acreditado que en los contratos de adquisición de dichas “habitaciones” o “apartamentos”, los compradores asumieron la cláusula de subrogación en los derechos y obligaciones de la mercantil concesionaria (a que se refería escrito dirigido por la citada mercantil al Ayuntamiento en fecha), en cuyo caso consideramos, en principio, que éstos vendrían obligados a contribuir a los gastos de mantenimiento en la parte en que les correspondan por la cuota de participación resultante de la Declaración de Obra nueva en construcción y división horizontal a partir de la cual se formalizaron los contratos de compraventa.

3.- Adopte las medidas adecuadas para dar cumplimiento a las obligaciones mínimas de prestación de servicios públicos que a esa Administración Local corresponden, conforme a lo establecido en art. 44 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, en relación con la

clasificación, en su Plan General de Ordenación urbana vigente, como “suelo urbano”, del ámbito en que se localiza el denominado “Burgo de Rapitán”.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que, en un plazo no superior a un mes, me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

28 de Julio de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE