



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/25063

08/10/2020

62170

AUTOR/A: LEDESMA MARTÍN, Sebastián Jesús (GP); MARISCAL ANAYA, Guillermo (GP); ZURITA EXPÓSITO, Ana María (GP); PÉREZ DÍAZ, María Auxiliadora (GP)

RESPUESTA:

En relación con la materia por la que se interesan Sus Señorías en la pregunta de referencia, se informa que el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico no está retrasando ninguna autorización de obras.

Para que la Administración pueda pronunciarse sobre la solicitud de obras de Geafond se debe contar con un proyecto que se ajuste a los términos de la concesión y a la normativa de costas, cuestión que se ha requerido en repetidas ocasiones a la mercantil, como se describe en los detalles del expediente que se resumen a continuación:

Con fechas 17 de septiembre de 2018 y 25 de abril de 2019 la Demarcación de Costas de Canarias remite a la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el proyecto presentado por la mercantil con consideraciones acerca de las actuaciones y su ajuste a la normativa de costas.

Toda esta documentación consta en el expediente al que tiene acceso la mercantil. Se conocen por parte de Geafond los extremos de esos informes, puesto que en escrito firmado por la mercantil con fecha 24 de mayo de 2019 esta hace alegaciones a los citados informes de la Demarcación.

Con fechas 28 de mayo y 8 de agosto de 2019, la Subdirección General se dirigió a la Secretaría General Técnica del Ministerio remitiendo documentación obrante en el expediente que podría poner en duda la legalidad de la concesión e informando sobre la solicitud de obras realizada por Geafond.

A su vez, el 14 de noviembre de 2019, la Dirección General de la Costa y el Mar, del mismo Ministerio se dirigió a su Secretaría General Técnica remitiendo el



informe de la Abogacía del Estado de fecha 7 de noviembre de 2019 así como el expediente completo de la concesión, al efecto de una eventual incoación de revisión de oficio del título. Entre otras cosas, manifiesta dudas acerca de la conveniencia de resolver la solicitud de obras en tanto no se resuelva sobre la legalidad de la concesión.

El 20 de enero de 2020, Geafond reitera su solicitud “*dando por reproducidos los proyectos que obran al expediente*”, es decir, no se modifica la propuesta inicialmente planteada.

El 20 de febrero de 2020 la Subdirección General solicitó a la Demarcación de Costas en Canarias que requiriera a Geafond en los siguientes términos:

“En contestación al escrito remitido por Geafond Número Uno Lanzarote S.A. con fecha 22 de enero de 2020 mediante el que reiteran la solicitud de autorización de reformas en el ámbito de la concesión otorgada al amparo de la disposición transitoria primera, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cabe manifestar lo siguiente:

1º En relación al contenido de los proyectos presentados, es de aplicación, junto con el propio condicionado recogido en las O.O.M.M. de otorgamiento de la concesión inicial y de la prórroga extraordinaria, la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y la correlativa disposición transitoria 14ª del Reglamento General de Costas, que establece:

“1. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración General del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, para los usos recogidos en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión, salvo que se otorgue la prórroga prevista en el artículo segundo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

(...)



2. A los efectos previstos en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se entenderá por:

a) *Obras de reparación:* Intervenciones que, siendo su finalidad la conservación y el mantenimiento del inmueble o construcción, conlleven la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, sin alterar su estructura y volumetría ni incidir en la estabilidad.

b) *Obras de modernización y mejora:* Todas las que, sin modificar elementos estructurales, puedan realizarse dentro y fuera de una construcción, instalación o edificación y que incrementen la calidad y accesibilidad de la misma.

c) *Obras de consolidación:* Obras de carácter estructural, que tengan por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio por otros iguales o de características similares que permitan mantener la estabilidad del inmueble siempre que el edificio no se encuentre en estado de ruina de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

d) *Volumen:* Espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que estén construidas por encima o por debajo de la rasante, y de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

A estos efectos, no computará como aumento de volumen:

1.º) Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2.º) La instalación de toldos sobre el terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cerramientos laterales.

3.º) Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible: La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.

Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección de incendios.

Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) *Altura:* Dimensión vertical medida desde la rasante de cada punto del perímetro de la proyección horizontal de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes hasta su punto más alto, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

f) *Superficie:* Proyección horizontal de todos y cada uno de los planos que constituyen las diferentes plantas de las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados, buhardillas, altillos, porches, trasteros, garajes y demás construcciones, edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas, ya sea mediante forjados fijos o desmontables e independientemente de que estén construidos por encima o por debajo de la rasante.



g) Demolición: Derribo o desaparición total o parcial de una construcción existente por cualquier causa. No tendrá la consideración de demolición parcial el derribo de los elementos estrictamente necesarios para realizar las actuaciones de reparación, mejora, consolidación y modernización, siempre que se realicen simultáneamente en el mismo proyecto de obra.

En todo caso, de llegar a producirse una disminución del volumen de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes reguladas en el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, su restablecimiento computará como nueva construcción, por lo que se deberá estar a lo establecido en las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento.”

2º) Conforme a la documentación registral requerida por parte de esta Dirección General al Registro de la Propiedad de Corralejo, al menos veinte fincas registrales en el ámbito de la concesión otorgada a Geafond Numero Uno S.A. estarían inscritas a favor de terceros ajenos a Geafond, a pesar de que la mercantil se declaró propietaria-titular registral de los Apartamentos Oliva Beach. En este sentido la Abogacía del Estado de este Ministerio ha emitido un informe de fecha 17 de febrero de 2020 en el que se establece “(...) para no incurrir en contradicción con sus actos propios, y en atención a ese procedimiento de revisión de oficio de la concesión demanial en tramitación, deba requerirse por parte de la Dirección General consultante que dicha solicitud sea formulada no solo por la mercantil concesionaria, sino también por los terceros –los propietarios de los apartamentos vendidos–, que se vieron imposibilitados para disponer válidamente de los derechos sobre los inmuebles que en su día les fueron enajenados, o al menos con su consentimiento”.

Por ello, se solicita a esa Demarcación que, en aplicación de lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se requiera a la mercantil concesionaria para que proceda a subsanar la solicitud de autorización de obras en los términos indicados en los apartados anteriores.”.

Y, el 31 de agosto de 2020 la Subdirección General de nuevo indica a la mercantil que:

“A tales efectos se recuerda que conforme a la documentación registral requerida por parte de esta Dirección General al Registro de la Propiedad de Corralejo, al menos veinte fincas registrales en el ámbito de la concesión otorgada a Geafond estarían inscritas a favor de terceros, a pesar de que la mercantil se declaró propietaria-titular registral de los Apartamentos Oliva Beach en el momento de solicitar la concesión.



Se recuerda asimismo que la Abogacía del Estado de este Ministerio emitió informe de fecha 17 de febrero de 2020 en el que estableció que “(...) para no incurrir en contradicción con sus actos propios, y en atención a ese procedimiento de revisión de oficio de la concesión demanial en tramitación, deba requerirse por parte de la Dirección General consultante que dicha solicitud sea formulada no solo por la mercantil concesionaria, sino también por los terceros – los propietarios de los apartamentos vendidos-, que se vieron imposibilitados para disponer válidamente de los derechos sobre los inmuebles que en su día les fueron enajenados, o al menos con su consentimiento”.

Por lo tanto, en consonancia con la Abogacía del Estado, a pesar del acuerdo de la comunidad de propietarios – entidad sin personalidad jurídica – del pasado 15 de julio, no puede sustraerse el derecho de los terceros propietarios de apartamentos de manifestar su consentimiento expreso en relación con la solicitud de obras. Por tanto, no se considera suficiente la documentación aportada, siendo necesario que la “solicitud sea formulada no solo por la mercantil concesionaria, sino también por los terceros [...] o al menos con su consentimiento”.

En cuanto a la adecuación de los proyectos al condicionado de la concesión y su prórroga, y al Reglamento General de Costas, no se ha remitido documentación alguna que subsane las deficiencias observadas en los mismos, entendiéndose que Geafond da por contestado este requerimiento con la documentación que fue remitida con fecha 6 de marzo de 2020.

A este respecto, se reitera que sigue sin justificarse que los proyectos denominados Fase II: “Modernización y reforma del Hotel Club Riu Oliva Beach Resort. Fase II Apartamentos”, y Fase III: “Ejecución de piscinas para los apartamentos RIU OLIVA BEACH RESORT” cumplan con la normativa mencionada. Más concretamente, la construcción de 15 apartamentos de nueva planta en nueva ubicación debe ser eliminada del proyecto ya que supone la construcción de un uso prohibido en la Ley 22/1988 en zonas donde no está amparado por el condicionado de la concesión vigente. A este respecto cabe recordar que la concesión otorgada al amparo de la disposición transitoria 1ª de la Ley de Costas habilita una serie de usos con unas determinadas superficies y situación, no pudiéndose cambiar la disposición de los mismos, salvo con las excepciones que establece la disposición transitoria 14ª del Reglamento General de Costas, reproducida en el escrito de esta Subdirección General de 20 de febrero de 2020, y que en los proyectos presentados no se respeta.

Las mismas consideraciones son de aplicación a la construcción de un salón auditorium, que prevé una actuación en unos 1.900 m², así como a la construcción de la nueva piscina, cambiando la forma y ubicación, ya que la excavación del vaso que debe realizarse está considerado un incremento de volumen aunque el volumen final de la



misma sea menor al existente en la actualidad. Por tanto, también esas actuaciones deben eliminarse del proyecto.

Por todo lo anterior, se solicita a esa Demarcación que, en aplicación de lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de nuevo se requiera a la mercantil concesionaria para que proceda a subsanar la solicitud de autorización de obras teniendo en cuenta lo expuesto en este escrito.

Por último, se recuerda que está pendiente de incoarse, por la Secretaría General Técnica de este Departamento, el procedimiento de revisión de oficio de la concesión en cuestión, que incluye tanto los apartamentos como el hotel al ser un acto único.”.

Es decir, los defectos apreciados en el proyecto y solicitud de obras son plenamente conocidos por la mercantil.

Posteriormente, el 25 de septiembre de 2020 la Secretaría General Técnica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico incoa el expediente de revisión de oficio por causa de nulidad de la concesión otorgada a Geafond.

Geafond remite escritos de 18 de septiembre y 18 de noviembre de 2020 reiterando la petición de obras, sin aportar una reformulación del proyecto y adjuntando un informe jurídico respecto a los requisitos de subsanación de la solicitud de obras. Este informe dice que esta Subdirección “*actúa como si existiera expediente de revisión de oficio – que sigue sin incoarse*”. Pues bien, como se ha dicho anteriormente, este expediente se incoó el 25 de septiembre de 2020.

En el escrito de 18 de septiembre de 2020, Geafond señala que “*En el momento en que proceda contestar a la Subdirección General, se presentarán los planos subsanando las cuestiones que se nos han trasladado al respecto de 15 unidades reubicadas en uno de los volúmenes existentes, o el cambio de forma de la piscina, y la transformación del actual comedor, adelantamos que renunciamos a todos esos cambios, y que se aportarán los planos que nos requieran, para su corrección*”.

En el escrito de 18 de noviembre de 2020, Geafond, indica: “*que reiteramos, ratificamos y hacemos vigente nuestra solicitud de autorización para la realización de obras de reforma y rehabilitación en el objeto de la concesión de conformidad a los proyectos presentados el 7/12/2017*”. Asimismo, señala: “*que no se opone esta parte, a las cuestiones de orden técnico que se mencionan en el escrito de la Subdirección General de Dominio Público, y que se reformarán en el proyecto de acuerdo a lo que se nos traslada.*”.



El 23 de noviembre se requirió a Geafond, por tercera vez, que presentara un proyecto acorde con la normativa de costas. El 24 de noviembre de 2020 se recibieron en la Demarcación de Costas los “*Planos Sustitutorios y Memoria Descriptiva*”.

Analizados los mismos por la Demarcación se comprueba que son insuficientes para determinar su ajuste a los términos de la concesión y a la normativa de costas y que es necesario que la empresa presente un único y completo proyecto. Hay que resaltar que Geafond tiene conocimiento desde septiembre de 2018 (fecha del primer informe de la Demarcación sobre las obras, al que la mercantil tiene acceso) de que el proyecto presentado no cumplía con la normativa de costas, y se les ha requerido hasta en 3 ocasiones que presentaran un proyecto ajustado a la legalidad.

A la vista del análisis de la Demarcación, el 22 de diciembre de 2020 se ha reiterado el requerimiento una cuarta vez.

Es decir, hasta la fecha, más de dos años más tarde, no han presentado un proyecto que se ajuste a la legalidad. Además, también debe recordarse el sentido del silencio administrativo respecto de solicitudes que pretenden facultades sobre bienes de dominio público, que es negativo.

Por último, es necesario destacar que, al margen de la revisión de oficio de la concesión y de la solicitud de obras sobre su objeto, en junio de 2020, se recibieron denuncias de varias Organizaciones No Gubernamentales por incumplimientos de la normativa de costas en los terrenos de la concesión, que podrían constituir infracciones administrativas (superficies valladas que limitan el acceso público y gratuito; superficie fuera del perímetro de la concesión ocupada por elementos de la empresa; deficiente señalización sobre el uso de la superficie).

En noviembre y diciembre de 2020, efectivos del equipo de vigilancia de la Demarcación de Costas en Canarias han girado visitas de inspección a las instalaciones del Hotel y Apartamentos Oliva Beach para levantar acta de la situación física de las instalaciones respecto a las condiciones impuestas por el título concesional, concluyendo que procede realizar actuaciones previas a la incoación, en su caso, de un procedimiento sancionador.

Madrid, 19 de enero de 2021