

INFORME SOBRE CESIÓN DE USO CON OPCIÓN A COMPRA DE FINCA RÚSTICA SITA EL LA PUEBLA DEL RÍO, DENOMINADA MONTE MARTEL -POLÍGONO 13, PARCELA 16-; Y TRÁMITES PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

I.- Que La Asociación Protectora de la Naturaleza La Candela (en adelante, La Asociación) suscribió con fecha 27/04/2016 un contrato de Cesión de Finca rústica para uso distinto de vivienda con opción a compra con el propietario de la misma sita en La Puebla del Río, denominada Monte Martel -Polígono 13, parcela 16- y con una superficie de 50.000 metros cuadrados.

En dicho contrato y a la fecha de la firma, no se informó por la propiedad y su apoderado a La Asociación que sobre la referida finca existiesen cargas, ya fuera por expediente administrativo y/o judicial. Únicamente se contemplaba que sobre una parte de la nave/obras efectuadas en la finca, no se tenía licencia de construcción, informando la propiedad que estaba en trámites de legalización.

En todo caso y para la solución de tales circunstancias, se han efectuado por parte de La Asociación numerosos trámites y gestiones en nombre de la propiedad –siendo instruidas, consentidas y aprobadas por la misma propiedad-, entre otras, requiriendo a la propiedad para que presentara nuevo Proyecto de legalización que finalmente se aportó tanto en la Consejería de Medio Ambiente como en el Ayuntamiento de La Puebla del Río.

II.- Que en el mes de febrero de 2017, comenzaron las conversaciones pertinentes para el ejercicio de la opción de compra conforme se establecía en el Contrato.

Sin embargo, con fecha 27/04/2017 y antes de ejercitar dicha opción a compra sobre la finca cuyo uso tiene La Asociación, se personó el apoderado del propietario en la finca -sin autorización para entrar-, por una supuesta Orden Judicial de demolición derivada de un procedimiento judicial anterior al año 2012.

Que el propietario y el apoderado no habían informado a La Asociación de tal hecho: ni a la fecha de la firma del Contrato de cesión de uso con opción a compra, ni durante la vigencia del mismo (a sabiendas se iba a proceder a ejercitar la posible opción de compra), desconociendo por tanto ésta la existencia del Procedimiento penal que se seguía ante el Juzgado de lo Penal de Sevilla por delito contra la Ordenación del Territorio, y que ocultó deliberadamente.

III.- Que el mismo día 27/04/2017 se presentó escrito inmediato ante el Juzgado en nombre de la ASOCIACIÓN PROTECTORA DE LA NATURALEZA LA CANDELA. En dicho escrito se ponía de manifiesta ante el Juzgado, y como tercero perjudicado: del uso legal que tiene La Asociación sobre la Finca y sus instalaciones; sobre el desconocimiento del procedimiento penal, y con ello de la pena/condena a demoler las instalaciones ubicadas en la finca, a la fecha de la firma del contrato; y sobre la imposibilidad de abandonar la finca y/o dejar acceder a la propiedad para demoler las naves/instalaciones.

IV.- Que a pesar de lo anterior y siguiendo manifestaciones del apoderado del propietario, nos instruyó para que en tanto en cuanto se resolvía por la defensa del mismo la

suspensión de la pena solicitada, efectuara La Asociación cuantos trámites fueran necesarios para legalizar las instalaciones y así no tener que demoler parte de las instalaciones y proceder a su venta a favor de la Asociación. Por ello, y para dar comienzo a tales trámites:

1.- Se acordó con fecha 17/05/2019 la venta de la finca y sus instalaciones entre el propietario y La Asociación, contrato que no llegó a formalizarse.

2.- Por esta Asociación comenzaron a efectuarse los trámites oportunos ante la OCA de Poniente, que Informó; y ante el Ayuntamiento de la Puebla del Río, que tras numerosas reiteraciones emitió la documentación necesaria para poder comenzar con dicha legalización.

V.- Que la intención del propietario, o al menos la información que nos trasladaba el apoderado, siempre ha sido legalizar dichas instalaciones que la Asociación tiene cedidas para mediante la concesión de una suspensión y/o indulto no demoler las instalaciones y vendernos las mismas junto con el terreno por el precio que se había pactado en el Contrato de cesión de uso con opción a compra.

VI.- No obstante lo anterior, y previendo en lo que pudiera finalmente derivar tales circunstancias, se buscaron nuevos enclaves donde poder trasladarse La Asociación si llegado el momento era necesario, por el bien común de La Asociación, el bienestar de sus animales, y los voluntarios residentes. Por ello, se adquirió finalmente la finca que rodeaba a la que está/estaba cedida.

VII- Que el 24/07/2017 de nuevo el apoderado del propietario propuso a esta Asociación el ejercicio de la opción de compra.

Por ello, y a los fines de solventar la situación de ilegalidad sobre la finca y sus instalaciones para poder ejercitar esa opción de compra sobre las mismas, pensando siempre en la mejor opción para La Asociación y el bienestar de sus animales, se han efectuado cuantos trámites y gestiones han sido necesarios ante distintos Organismos pero siempre bajo las directrices y a instancia del propietario:

1.- Consejería de Ordenación del Territorio (cuando pertenecía a la Consejería de medio Ambiente).- Tras reunión mantenida con fecha 31/10/2017, nos trasladaron que al no ser los competentes, no podían tramitar el Expediente. Entendían que el competente era el Ayuntamiento –ámbito municipal-.

2.- Consejería de Medio Ambiente.- Desde el mes de agosto de 2017 hasta la fecha actual, han sido numerosas las reuniones mantenidas en Medio Ambiente tanto con Delegado como con los técnicos competentes, siendo la primera de ellas el día 08/08/2017 y la última 26/04/2019.

El Ayuntamiento nos informó por escrito que para poder legalizar las instalaciones que se encontraban en la finca, la Consejería de Medio Ambiente tenía que autorizar previo a dicha legalización como Organismo competente. Por ello, se presentó ante esta Administración Expediente con proyecto de legalización y documentos, que posteriormente han sido: modificados a instancias de este Administración, subsanados, o cumplimentados documentos requeridos que dependían de otras Administraciones.

Tras un largo periodo en el que se han tenido que reiterar en numerosas ocasiones los documentos que dependían de otros organismos públicos pero eran necesarios de aportar al expediente, actualmente Medio Ambiente se ha declarado incompetente verbalmente, encontrándonos a la espera que lo resuelva por escrito para que el Ayuntamiento pueda continuar con el expediente de legalización.

3.- Ayuntamiento de la Puebla del Río.- Han sido numerosas las reuniones mantenidas con el Alcalde, la Secretaria municipal, y la Técnico municipal, la primera de ellas con fecha 07/11/2017 y la última con fecha 25/03/2019. Numerosos también los Certificados de Compatibilidad Urbanística sobre la finca en cuestión que se han solicitado y reiterado al Ayuntamiento.

Actualmente, no se consideran competentes para el Expediente de legalización insistiendo que depende de la autorización de Medio Ambiente, aunque son manifestaciones verbales y no por escrito.

4.- Consejería de turismo, deporte y Cultura.- Competente para emitir el certificado de innecesaridad arqueológica solicitada por medio Ambiente en el expediente de legalización de las instalaciones. Tras reiterar numerosas veces dicho certificado, con fecha 28/05/2018 se emitió el correspondiente Informe de innecesaridad arqueológica.

VIII.- Tras un sin fin de trámites y gestiones en los que esta Asociación se ha involucrado, además de los esfuerzos realizados tanto personales como económicos para conseguir la legalización de las instalaciones y poder comprar la finca al precio establecido en el contrato de cesión de uso y opción a compra, eso sí, siempre a solicitud del propietario o su apoderado, el pasado día martes 23/07/2019 nos ha manifestado el propietario verbalmente que va a proceder a la demolición de gran parte de las instalaciones a partir del mes de septiembre por una orden judicial penal que le ha sido impuesta y que debe cumplir.

Por ello, es necesario e inminente el traslado de La Asociación, sus animales y voluntarios.

En Sevilla, a 30 de julio de 2019.