Registro General
Ayto. Castro-Urdiales
ENTRADA
Fecha 27-07-17 11:56:53
Num. 15.337

AL ALCALDE del AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

En Castro Urdiales, a 24 de julio de 2017.

SOLICITUD DE APERTURA DE EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN Y RECUPARACIÓN DE SUELO PÚBLICO PRESUNTAMENTE USURPADO EN LA PARCELA DE LA FÁBRICA DE ANCHOAS LOLÍN.

Dolores Póliz, coportavoz de la mesa regional de EQUO CANTABRIA, con dni 13911934 Q, y domicilio en calle José María Pereda, 6, 39700 Torrelavega; Alejandro Ahumada Ávila, coportavoz de la mesa regional de EQUO CANTABRIA, con dni 72182303 T, y domicilio en barrio Carasa 9 – 1, en Voto; Juan Antonio Bazán Perales, responsable de Urbanismo y Medio Ambiente de la mesa regional de EQUO CANTABRIA, con dni 14928406 A, y domicilio a efecto de notificaciones en calle Antonio Hurtado de Mendoza, 8 3º izquierda, 39700 Castro Urdiales, todos ellos declarando ser miembros de la mesa de EQUO Cantabria, y actuando en nombre propio,

EXPONEN:

Que han recibido notificación de resolución de aprobación del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDAILES Y NOTNA S. L. y CONSERVASL LOLÍN S. L. PARA LA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARCELA CATASTRAL 2221401VP8022S0001PX DE PRODUCTIVO A SUELO URBANO COMERCIAL Y DOTACIONAL.

Que han recibido asimismo informe del TAG de desestimación de alegaciones al citado convenio.

Que en su escrito de alegaciones de 17 de mayo de 2017, concretamente en su ALEGACIÓN OCTAVA exponían y alegaban una presunta usurpación de suelo público a cuyo efecto se adjuntaban planos y pruebas que documentaban la incorporación de suelo público calificado por el PGOU como espacio peatonal dentro de la propiedad objeto de este convenio.

Que en el mismo escrito de alegaciones se hacía una petición de

> *Que en relación con la ALEGACIÓN OCTAVA,* ***se ordene la apertura de un expediente de investigación y recuperación de oficio de la propiedad municipal y de los espacios públicos presuntamente usurpados.***

Que en el INFORME DE CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES firmado por el técnico de Administración General, José Antonio Gutiérrez Olivares, no se atiende tal petición, y se desestima la presunta usurpación de suelo público sobre la base de lo siguiente:

> *Tras más de 20 años de actividad, y sin que se haya suscitado debate alguno que el informante conozca se alega con motivo del convenio urbanístico para el cambio de uso industrial a comercial, que se usurpó por la fábrica suelo municipal.*

El comentario inicial fue que la usurpación lo era a terreno del estado. La alegación presente, que lo era a terreno municipal.

La superposición de fotografías que esta alegación acompaña no arroja ninguna constancia de esta situación, ni se ha advertido, hasta el momento anomalía alguna en las inscripciones registrales.

No obstante lo cual, informar que ello no constituye en absoluto el objeto de este convenio. Y si el Ayuntamiento, u otra administración constatare en cualquier momento del proceso de planificación y gestión que parte del suelo es de su propiedad, a lo que daría derecho es a que se considerase beneficiaria de mayor aprovechamiento. No afectaría ello al objeto de este convenio que es el tan repetido cambio de uso industrial a comercial. Solo se tiene constancia, a salvo de mayor indagación, que esta alegación desde luego no acredita, que se ha poseído sin objeción alguna durante más de 20 años".

En el mismo informe en contestación al escrito de alegaciones de los hermanos Barco y en relación a la presunta ocupación de dominio público, se dice:

También ha sido tratada esta cuestión anteriormente. Si bien habría de realizarse una última aseveración sobre esta cuestión. Las superposiciones planimétricas presentadas no han sido contrastadas como a su Derecho sería, con el criterio de quien obra como titular registral de la finca y la ha poseído a título de dueño durante más de 20 años".

El presente expediente no puede ser, como antes se ha dicho, el de la constatación de denuncias que en nada afectan al cambio de uso que se plantea.

El que esto informa considera que si este apartado se presenta como denuncia formal de apropiación de dominio público, como tal habrá de ser tramitado. Y para ello abierto un expediente "contradictorio" con el denunciado. Pero no obstante lo cual, informar que ello no constituye el objeto de este convenio. Y si el Ayuntamiento, u otra administración constatare en cualquier momento del proceso de planificación o de gestión, que parte del suelo es de su propiedad, a lo que daría lugar es a que se considerase beneficiaria de mayor aprovechamiento. No afectaría ello al objeto de este convenio que es el tan repetido cambio de uso industrial a comercial y dotacional, a salvo de mayor indagación, que esta alegación desde luego no acredita, que se ha poseído sin objeción alguna durante más de 20 años.

Que, nuevamente, en el RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN presentado el 15 de julio, en su ALEGACIÓN NOVENA se vuelve a denunciar que ***el convenio urbanístico se pacta sobre una propiedad, la de la Fábrica de Anchoas, que presuntamente se ha apropiado de suelo de propiedad municipal y de espacio peatonal que no fue respetado en aplicación del PGOU.***

Que en el mismo Recurso de Reposición se incorpora un OTROSÍ en el que decimos que, al amparo de lo establecido en el artículo 53 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, habiéndose denunciado y a la vista de las pruebas presentadas la posible usurpación de suelo de propiedad municipal por las empresas NOTNA S.L y CONSERVAS LOLÍN, SL, sin título de propiedad habilitante para ello, solicitando al señor alcalde acuerde la apertura de un expediente de investigación y recuperación de las propiedades públicas presuntamente usurpadas, y solicitando además COPIA ÍNTEGRA DEL EXPEDIENTE por el que la Señora Secretaria municipal tuvo por abonado y satisfecho el precio señalado por la venta de la parcela sobrante de propiedad municipal enclavada en la parcela catastral 2621401VP8022S001PX, acordando, por lo demás, iniciar los trámites para la recuperación patrimonial al amparo de lo establecido en el artículo 71.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás preceptos de aplicación.

Que en el mismo Recurso de Reposición se incorpora también un OTROSÍ solicitando que conforme al art.117 de la ley 39/2015, se declare la SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL ACTO IMPUGNADO pues

de proseguirse la tramitación sin aguardar a la resolución del recurso, se causarían perjuicios de **imposible o muy difícil reparación.**

Que a la vista de lo expuesto se realizan las siguientes **CONSIDERACIONES:**

Primera.-
OBLIGACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LA DEFENSA, INVESTIGACIÓN Y RECUPERACIÓN DE SUS BIENES Y DERECHOS.

Independientemente de que se entienda o no que la posible usurpación de suelo[1] deba contemplarse en el Convenio Urbanístico que afecta a la parcela de la que es objeto, cuestión que ha sido debidamente planteada en el RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN contra la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento tiene la obligación de atender la petición de la ciudadanía cuando denuncia, es decir, cuando da noticia de la irregularidad o ilegalidad de algo, y máxime cuando se está hablando de algo tan grave como una presunta usurpación de suelo público. Esta actitud de denuncia podría considerarse de colaboración cívica con la Administración. Sin embargo, en este caso, sucede más bien al contrario: no solo ha sido desoída por parte del Ayuntamiento, sino que ha sido tratada sin el suficiente rigor, y de forma no ajustada a derecho tal y como trataremos de mostrar a lo largo de este escrito.

En el informe del TAG de contestación a las alegaciones al Convenio Urbanístico, en lo referente a la presunta usurpación de suelo público que habría pasado a formar parte de la parcela de la Fábrica de Anchoas, se afirma lo siguiente:

- *Las pruebas presentadas no arrojan constancia de usurpación.*
- *La propiedad ha sido ocupada pacíficamente por más de 20 años.*
- *La presunta usurpación no afecta al Convenio Urbanístico.*

No podemos estar de acuerdo con lo dicho en el informe del TAG dado a la contestación de las alegaciones al Convenio Urbanístico en relación con la presunta usurpación:

> *El presente expediente no puede ser, como antes se ha dicho, el de la constatación de denuncias que en nada afectan al cambio de uso que se plantea.*
> *El que esto informa considera que si este apartado se presenta como denuncia formal de apropiación de dominio público, como tal habrá de ser tramitado. Y para ello abierto un expediente "contradictorio" con el denunciado. Pero no obstante lo cual, informar que ello no constituye el objeto de este convenio.*

Es obvio que lo que se presenta en este escrito es algo parecido a la "denuncia formal" a la que alude el informe del TAG. Pero la cuestión es si debe apelarse a que se presente una "denuncia formal" cuando el Ayuntamiento ya la tiene constancia (escrito de alegaciones presentado por EQUO Cantabria el 17 de mayo de 2017, y Recurso Potestativo de Reposición de 15 de julio de 2017, escritos a los que se han unido varios alegantes). No existe otro formalismo para que la ciudadanía denuncie un hecho que el de poner en conocimiento de la Administración la existencia de un determinado hecho que pudiera constituir infracción administrativa, y esto se ha realizado con profusión de datos y pruebas, y con una petición expresa:

---

[1] Se utiliza a lo largo de este escrito la expresión "usurpación" como acción de usurpar, según la acepción dada por la RAE y el diccionario de María Moliner: ***"apoderarse una persona de una finca o propiedad o de un derecho que pertenece a otra, o estar disfrutándola indebidamente"***. Debe diferenciarse esta acepción del delito de usurpación tipificado en al art. 245 CP *"que se comete apoderándose de una propiedad de otro, con violencia o intimidación"*.

Que se ordene la apertura de un expediente de investigación y recuperación de oficio de la propiedad municipal y de los espacios públicos presuntamente usurpados.

Cuando la Administración pública funciona normalmente actúa en defensa de sus bienes y derechos, pero también puede suceder que por cualquier causa la Administración no haya actuado con suficiente diligencia. En estos casos. La ley permite la intervención de los vecinos en la defensa de los bienes y derechos, que son los bienes y derechos de la Administración y de interés común para la ciudadanía. La Ley de Bases de Régimen Local establece la secuencia de cómo debe actuarse (art. 68):

> ***1.*** *Las entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.*
>
> ***2.*** *Cualquier vecino que se hallare en pleno goce de sus derechos civiles y políticos podrá requerir su ejercicio a la Entidad interesada. Este requerimiento, del que se dará conocimiento a quienes pudiesen resultar afectados por las correspondientes acciones, suspenderá el plazo para el ejercicio de las mismas por un término de treinta días hábiles.*

Este es justamente el objeto del presente escrito: REQUERIR AL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES PARA QUE EJERZA LAS ACCIONES NECESARIAS EN DEFENSA DE SUS BIENES Y DERECHOS.

Lo que nos ocupa es la posible usurpación u ocupación ilegal de bienes públicos, aspecto que está contemplado en la legislación de Régimen Local:

- La ley 7/1985 de Bases de Régimen Local (LRBRL) regula en el art. 4.1.d *"las potestades expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes"*; y, más ampliamente, el artículo 82.a) prescribe que *"las entidades locales gozan, respecto de sus bienes, de las siguientes prerrogativas: a) La de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público y, en el plazo de un año, los patrimoniales"*.
- La potestad de desahucio administrativo se reconoce en el artículo 44.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB) aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y, más recientemente, en la normativa básica de patrimonio, en el artículo 41.1.d) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) .

El Reglamento de Bienes establece el procedimiento, a cuyo efecto dice:

> *Artículo 45*
>
> *Las Corporaciones Locales tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que esta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.*
>
> *Artículo 46*
>
> *El ejercicio de la acción investigadora podrá acordarse:*
>
> ***1º.*** *De oficio, por la propia corporación, a iniciativa, en su caso, de cualquier otra administración que, en virtud de los deberes de información mutua y colaboración, ponga en su conocimiento los hechos, actos o circunstancias que sirvan de base al ejercicio de dicha acción.*
>
> ***2º.*** *Por denuncia de los particulares.*
>
> *Artículo 48*
>
> *Recibida la denuncia o comunicación, y antes de acordar la apertura del expediente, se procederá a un estudio previo sobre la procedencia del ejercicio de la acción investigadora.*

Hasta el momento, y contrariamente a lo que prescribe nuestra legislación local, EL AYUNTAMIENTO NO HA REALIZADO NINGÚN ESTUDIO PREVIO SOBRE LA PROCEDENCIA DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN INVESTIGADORA.

Segunda.-

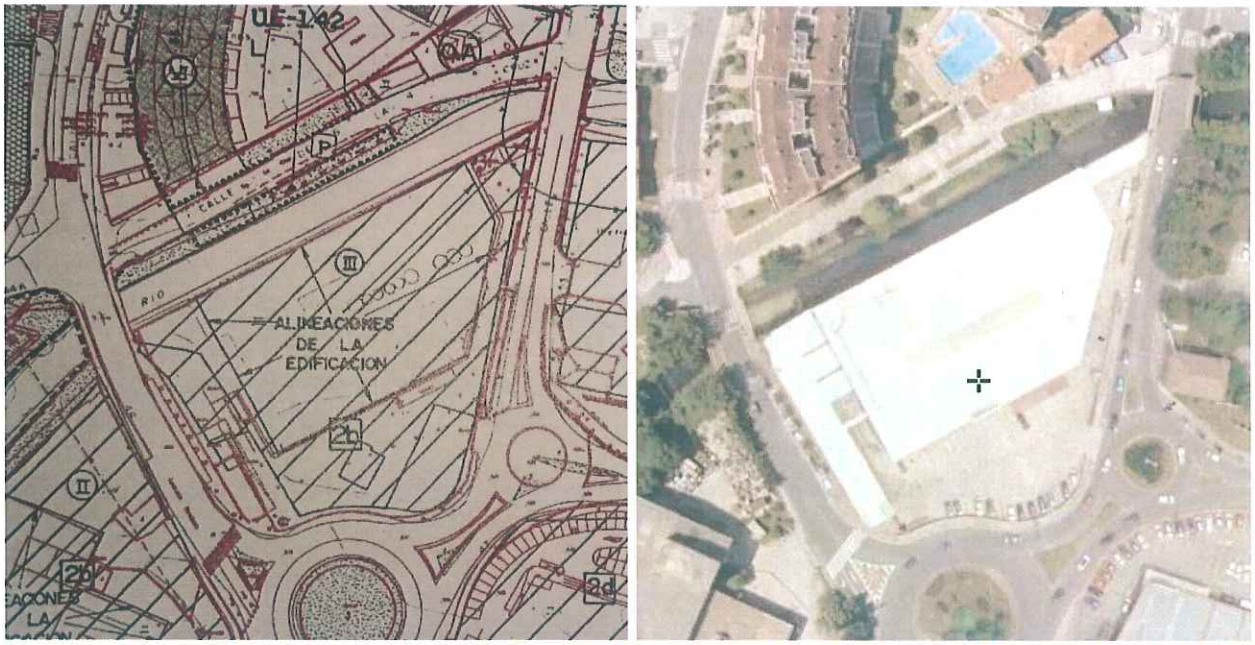
PRUEBAS QUE INDICAN UNA PRESUNTA USURPACIÓN DE SUELO PÚBLICO.

A los efectos de facilitar el estudio previo a la acción de investigación por parte del Ayuntamiento se exponen a continuación las pruebas relativas a la presunta usurpación de suelo público por la Fábrica de Anchoas Lolín.

Prueba 1. EL PLANO DEL PLAN GENERAL, LA CARTOGRAFÍA Y LA REALIDAD.

Es una prueba que se apoya en la propia información facilitada por la propiedad.

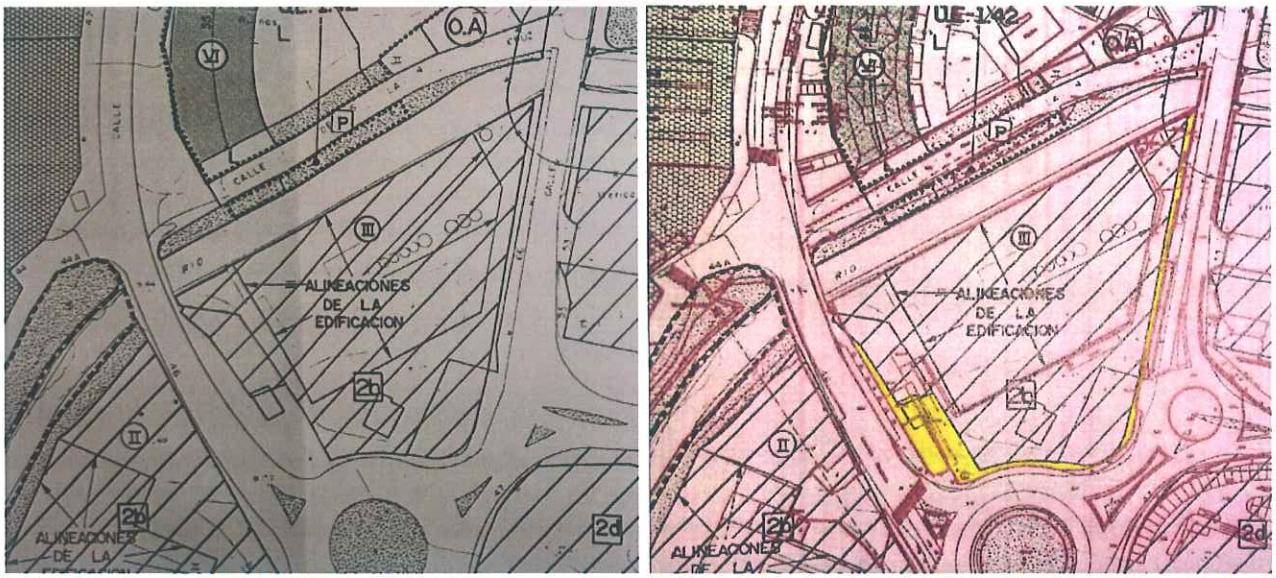
En la memoria del borrador del proyecto de modificado nº 23 del PGOU (SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CASTRO URDIALES EN BRAZOMAR) se señala que se han apreciado inexactitudes en la parcela de la Fábrica de Lolín. Dice la memoria elaborada por el estudio de ingeniería DIRSUR: *"Es preciso llamar la atención sobre el sobre el hecho de que la cartografía en la que está dibujado el Plan General data de los años 80, y por tanto es bastante inexacta ya que los accesos a la autovía y esta misma no estaban realizados, por lo que el PGOU recoge el proyecto y no lo realmente construido"* (…).



En la imagen de la izquierda, el plano del documento de SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CASTRO URDIALES EN BRAZOMAR, en la que la propiedad realiza una superposición de la propiedad de la fábrica sobre el plano del Plan General. A la derecha la ortofoto actual de la Fábrica de Lolín

Debe señalarse lo que dice el redactor del proyecto de modificado del PGOU: ***el PGOU recoge el proyecto y no lo realmente construido".*** Insiste la Propiedad diciendo que ***"es preciso llamar la atención como los errores topográficos provocan una diferencia de superficie afectada por la ordenanza nº 8 Productivo de 600 m2 entre el PGOU y la realidad.***

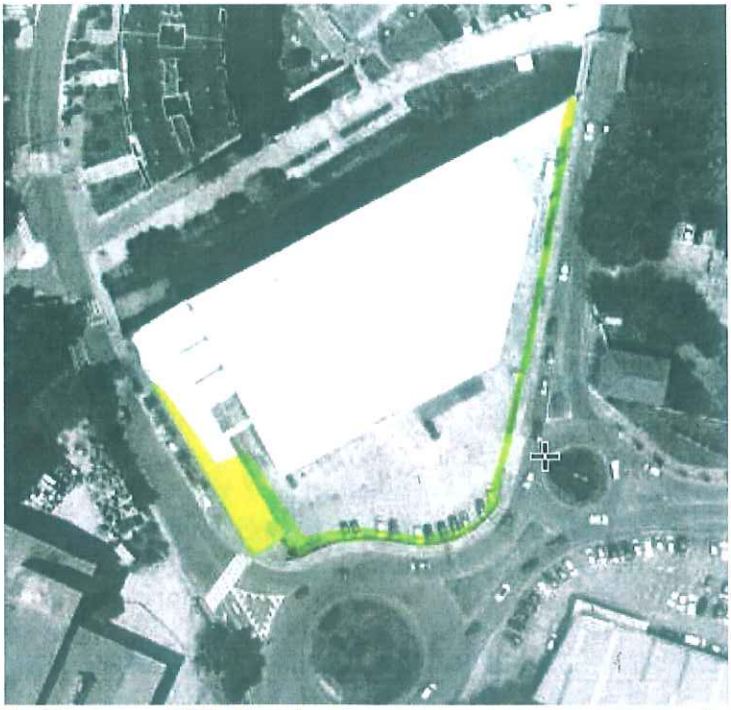
El PGOU recoge los diferentes usos, y lo que se delata es que LO REALMENTE CONSTRUIDO NO RESPETA EL PGOU PUES LO REALMENTE CONSTRUIDO SOBREPASA LOS LÍMITES DEL SUELO CALIFICADO COMO INDUSTRIAL EN DETRIMENTO DE LOS ESPACIOS DESTINADOS A VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS. Lo que se expone con la "nueva topografía" es la medición de una superficie que no respetó las alineaciones que marcaba el PGOU, ni respetó los sistemas generales del PGOU, en este caso los espacios de la RED VIARIA (concretamente los espacios para aceras y uso peatonal)



Sección del Plano nº 4.9 del PGOU en lo que afecta a la fábrica de Lolín. A la izquierda se observa la delimitación entre el suelo industrial (en trama rayada) y el espacio peatonal y red viaria (sin trama, y en el que una línea delimita el espacio peatonal de la red viaria). En verde fosforito se ha pintado ***la zona peatonal no respetada y que se ha incorporado dentro de la fábrica de Lolín****.*

A la vista de la comparación entre los diferentes planos y ortofotos puede concluirse que existe evidencia probable de usurpación de espacios públicos peatonales, por lo que se produce un incumplimiento del PGOU al mismo tiempo que una usurpación del dominio público. Es justamente la diferencia de la que habla el promotor entre la realidad y los planos del PGOU y, el primer indicador de referencia para estimar la cantidad de suelo presuntamente usurpado:

$$6.178\ m^2 - 5.538\ m^2 = 650\ m^2$$



Sobre la ortofoto actual facilitada por SIGPAC se ha pintado el suelo perteneciente a la RED VIARIA PEATONAL que se localiza dentro del recinto de la Fábrica de Lolín.

Prueba 2. EL INCUMPLIMIENTO DEL ACTUAL PGOU DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA FÁBRICA DE LOLÍN.

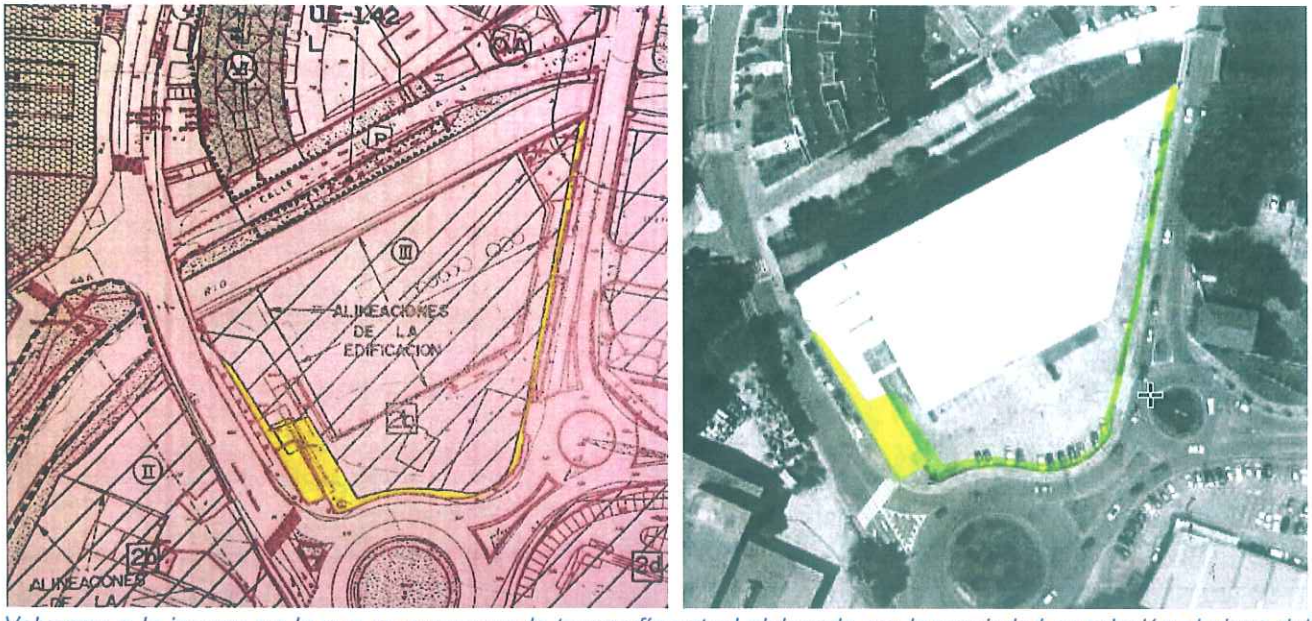
Sirve para reforzar la prueba 1, desde la perspectiva de que no se respetaron los espacios peatonales a los que obliga el PGOU.

Volvemos al borrador del proyecto de modificado nº 23 (SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUIAL DEL PGOU DE CASTRO URDIALES EN BRAZOMAR) que en su pág. 3 señala: *"El ámbito de la Modificación es la parcela en la que se encuentra en la actualidad la empresa Conservas Lolín, la cual fue construida en el año 1998 al amparo del vigente Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las alineaciones y alturas fijadas en el plano 4.9 del citado documento.* ***El PGOU vigente delimita en la parcela un área de uso productivo de 5.538 m2****".*

En los planos aportados delimita el uso como PRODUCTIVO en la clase de suelo URBANO, con los espacios públicos que se delimitan así mismo como VIALES PÚBLICOS (RED VIARIA Y ESPACIO PEATONAL).

El PGOU, establece de forma muy sucinta en el capítulo IX.6.1. de las Normas Urbanísticas definiendo el espacio de la RED VIARIA *"cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transportes colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos"*. Se dice en el capítulo IX.6.2.: *"las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior"*.

Es por tanto la documentación gráfica, los planos, el indicador que debe ser tenido en cuenta como prueba a los efectos de medir la posible usurpación de espacios públicos peatonales presuntamente usurpados.



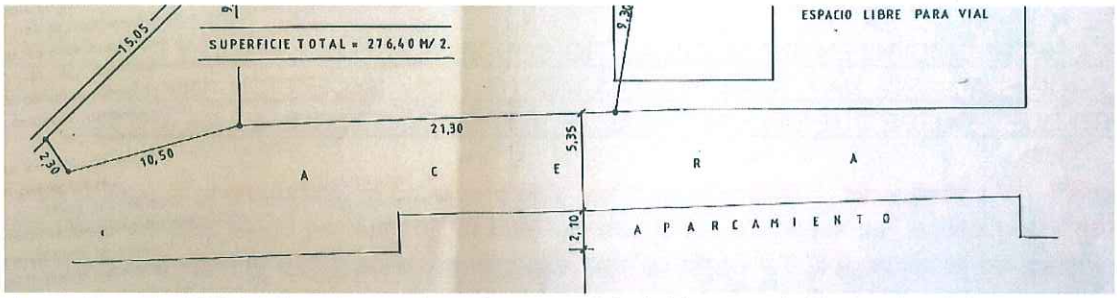
Volvemos a la imagen en la que se superpone la topografía actual elaborada por la propiedad en relación al plano del PGOU, pintando en color verde fosforito el espacio peatonal que presuntamente ha sido apropiado por la fábrica de Lolín.

De hecho, según el PGOU la acera que delimita la finca de la fábrica desde la bajada de Menéndez Pelayo, y continuación por la rotonda debería ser más ancha. Es difícil precisar con una escala de 1:2000 la anchura de la acera en el entorno de la fábrica. Valga como referencia que la acera mide en la bajada de la calle Menéndez Pelayo a la fábrica, entre 4 y 5 m. Cuando llega a los muros de la fábrica la acera mide

aproximadamente 1,80 m. Y en la calle Leonardo Rucabado, la acera también tendría que ser muchísimo más ancha. En la bajada pasamos de una amplísima acera de unos 5 m. de ancha, con parterres ajardinados, a una acera frente al muro de la fábrica de 2 m. aproximadamente. La Normas Urbanísticas del PGOU establecen en el capítulo IX.6.3 que *"las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los SS. TT. o por el organismo correspondiente de la administración titular de la vía sobre la base de las intensidades de tráfico y del entorno por el que transcurre*" y proponen como referencia de ancho mínimo de aceras en viales o arterias colectoras de 3 m. Por otro lado en la norma VII.1.2 se señala que en el Suelo Urbano *"contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura"*, que en cualquier caso deberá atenerse a las determinaciones que para Suelo Urbano establece el art. 46 de la ley 2/2001.

En la imagen se compara el espacio peatonal que había fijado el PGOU en la calle Leonardo Rucabado con la realidad actual, y puede observarse que el tamaño de la acera que linda con la fábrica Lolín queda estrechada y desaparece la franja ancha de acera que había previsto el PGOU al acercarse a la rotonda. En la calle Menéndez Pelayo, la acera, a la altura de la fábrica Lolín queda también notablemente menguada.

Fotos tomada desde el puente sobre la ría de Brazomar hacia el norte (foto de la izquierda) del la calle Leonardo Rucabado en el que se observa la amplitud de la acera peatonal (entre cinco y seis metros) sobre lo que fueron terrenos municipales del antiguo ferrocarril. Sin embargo, desde el mismo puente hacia el sur (foto de la derecha), en el que se observa el estrechamiento de la acera peatonal (entre 3,80 y 1,80 m.) entre la tapia de la tapia de la Fábrica de Lolín y la calzada que según el PGOU y el plano municipal que se presenta a continuación debería haber sido mucho más ancha.



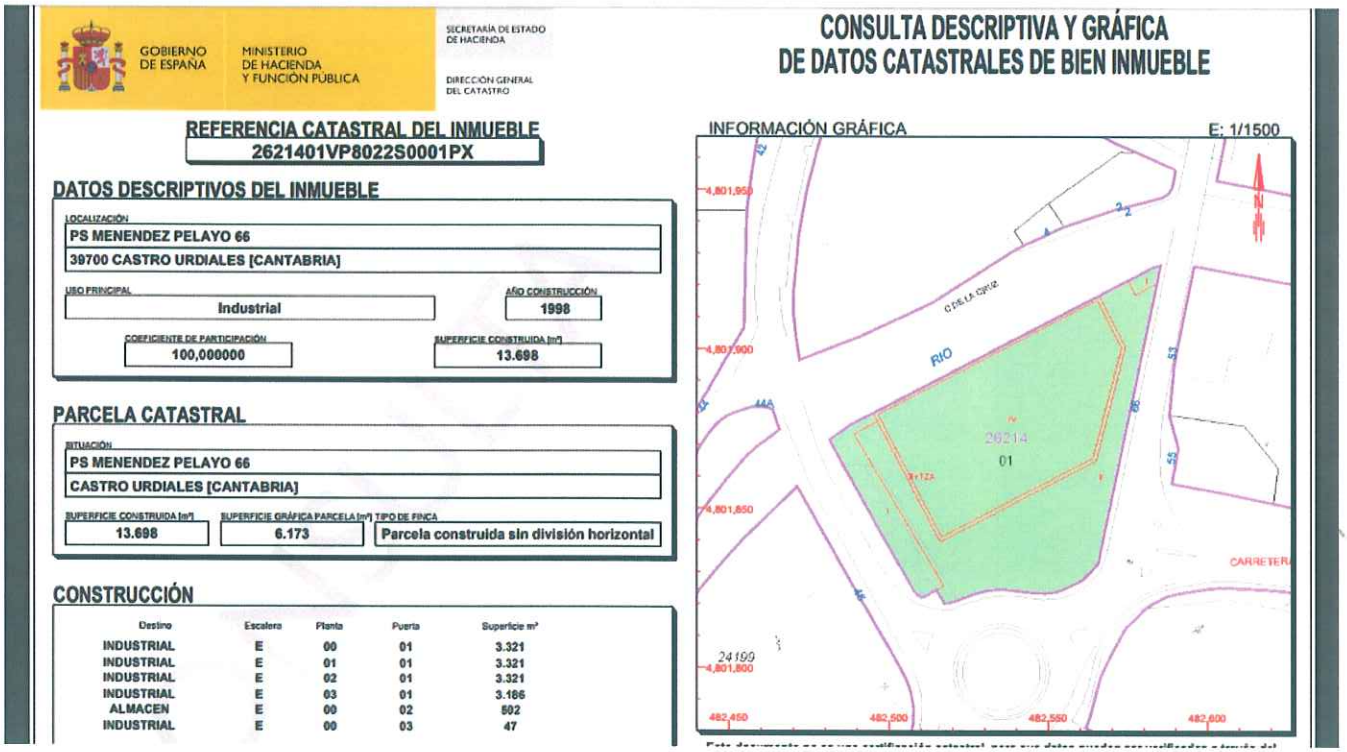
Sección de un plano de 1.997 elaborado por el arquitecto municipal del que se hablará más adelante y que señala una anchura de la acera para el tramo que linda con la Fábrica de Lolín en la calle Leonardo Rucabado de 5,35 m. La realidad nos dice, tal como puede observarse en las fotos de arriba, que la acera mide 1,80 m en la zona donde hay aparcamiento y 3,80 m. en la escasa acera en la que no hay aparcamiento.

En la Rotonda de la Fábrica de Lolín, la anchura de la acera es de apenas 1,80 m.

En la calle Menéndez Pelayo también se produce una disminución considerable de la acera que en la calle Menéndez Pelayo mide entre 4 y 5 m. (foto de la izquierda) y que al llegar a la altura de la Fábrica de Lolín (foto de la derecha) se reduce hasta una anchura de 1,90 m.

Prueba 3. CONTRADICCIÓN ENTRE EL CATASTRO CON EL PLANO DEL PGOU Y CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. NO HAY NINGÚN DOCUMENTO CON EXCEPCIÓN DE LOS DATOS DEL CATASTRO QUE PRUEBE QUE LA SUPERFICIE DE LA FÁBRICA DE LOLÍN ES DE 6.178 m^2.

En la memoria del borrador del proyecto de modificado, la propiedad se atribuye una superficie de la fábrica de 6.178 m^2. Se justifica esa superficie sobre una realidad fáctica que es obvia: esa es la superficie que ocupa la fábrica en la actualidad. Tal como se está exponiendo, esos 6.178 m^2 incluyen también el suelo presuntamente usurpado. Recogen por lo tanto una realidad tergiversada. Salvo la declaración unilateral del promotor, el único dato que lo corrobora es el que dice el Catastro que señala que la superficie de la parcela que ocupa la fábrica de anchoas ocupa una superficie 6.173 m^2.



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2621401VP8022S0001PX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PS MENENDEZ PELAYO 66
39700 CASTRO URDIALES [CANTABRIA]

USO PRINCIPAL: Industrial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1998
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 13.698

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PS MENENDEZ PELAYO 66
CASTRO URDIALES [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 13.698
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 6.173
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	E	00	01	3.321
INDUSTRIAL	E	01	01	3.321
INDUSTRIAL	E	02	01	3.321
INDUSTRIAL	E	03	01	3.186
ALMACEN	E	00	02	502
INDUSTRIAL	E	00	03	47

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1500

Pantallazo de la ficha catastral de la parcela catastral 2221401VP8022S0001PX.

Los datos catastrales tienen presunción de certeza, pero a este respecto conviene precisar sus efectos jurídicos a tenor de lo señalado en el art. 3 del RDL 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario:

> ***Artículo 3. Contenido.***
>
> *1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento (…).*
>
> *2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario,* ***así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley****. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.*
>
> *3.* ***Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán****, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.»*

Por lo tanto, los efectos del catastro no deben ampliarse a todos los ámbitos jurídicos que, en cualquier caso están acotados "salvo prueba en contrario y pronunciamiento del Registro de la Propiedad". Los efectos jurídicos de los datos catastrales tienen además de los propios efectos del catastro (la descripción y características de un inmueble), efectos tributarios, efectos administrativos, efectos procesales. Pero no producen efectos civiles. El catastro es un inventario administrativo de la riqueza aparente, que recoge con el mayor acierto posible los datos descriptivos más relevantes de dicha riqueza aparente, y lleva a cabo su valoración económica a efectos fundamentalmente tributarios.

¿Cómo ha de valorarse el dato de superficie de una propiedad catastral?

Ello dependerá de la fuente de donde proceden los datos catastrales. La superficie procede de una realidad física extracatastral, así como la delimitación del inmueble o su representación gráfica. Pero la superficie o el perímetro no son más que atributos o características que se predican respecto del inmueble, y el inmueble catastral, es un concepto jurídico, no físico. Así lo dice el art. 6 de la ley de Catastro cuando dice:

> ***Artículo 6. Concepto y clases de bienes inmuebles.***
>
> *1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito,* ***cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble****.*

Lo que en este escrito se expone es justamente que hay otro dueño, el Ayuntamiento, y recaen otros derechos sobre el inmueble más allá de la apariencia catastral. Esa es justamente la capacidad que tienen las administraciones locales en el ejercicio de su potestad de autotutela cuando se trata de defender su patrimonio, sean estos bienes patrimoniales o de dominio público, tal como prescribe el art. 45 del Reglamento de Bienes:

> *Las Corporaciones Locales tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que esta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.*

Por lo tanto, la superficie del inmueble al igual que la calificación o destino del mismo (INDUSTRIAL), en tanto que datos catastrales, tienen presunción de certeza mientras no se acredite prueba que lo contradiga, tal como se hace en el presente escrito, y no tienen más efecto que el de ser meros datos catastrales sin consecuencias en el ámbito civil en el que se proclama la prevalencia del Registro de la Propiedad, o en el ámbito urbanístico en el que se proclama la prevalencia de los documentos gráficos del Plan General de Ordenación Urbana.

Discrepancia entre el plano del catastro con el Plano del PGOU.

Tal como se observa en la reproducción de ambos planos, los datos del Catastro evidencian una situación de hecho, la de una propiedad de 6.173 m^2 que no coincide con el plano del PGOU. Ello no significa, tal como pretende la propiedad que "***los errores topográficos provocan una diferencia de superficie afectada por la ordenanza nº 8 Productivo de 600 m2 entre el PGOU y la realidad***" sino que en esa realidad (la que expresa el plano del Catastro) se han incluido además del suelo productivo los viales públicos contemplados por el PGOU.

EL HISTORIAL SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El plano del Catastro también se contradice con la superficie de la parcela que consta en el Registro de la Propiedad.

Según la nota simple que se adjunta a este escrito, la fábrica de Lolín es propiedad de NOTNA S. L., tiene una superficie de 5.666 m^2. Según el Catastro la superficie es de 6.173 m^2.

En el historial de la finca obtenido mediante certificación del Registro de la Propiedad de Castro Urdiales indica que la actual fábrica de Lolín proviene de dos fincas registrales:

- Finca nº 13169. Una inscripción primera de 23 de marzo de 1.966 a favor de Oleotécnica S. A. con 960 m^2.
- Finca nº 31036. Una inscripción primera de 13 de enero de 1.994 a favor de Oleotécnica S. A. con 3.269 m^2.
- Ambas fincas se inscriben a favor de NOTNA S. L. el 19 de febrero de 1.996 mediante auto nº N.162.95 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Castro Urdiales.
- Ambas fincas son agrupadas a favor de NOTNA S. L. pasando a formar la finca registral nº 51.662, en 15 de mayo de 2003. En la inscripción se cita escritura de 31 de diciembre de 2002, y otra escritura complementaria de 28 de abril de 2003 acompañada de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y ***"por la que se solicita la inscripción del exceso de cabida resultante de la agrupación de ambas fincas, conforme a la cabida que resulta de la misma"***.

Cabe deducir que originariamente NOTNA S. L. adquiere las dos fincas de Oleotécnica de 960 m^2 + 3.269 m^2 = 4.229 m^2. Tras la agrupación de fincas e inscripción del exceso de cabida la finca de la fábrica de anchoas tiene una superficie de 5.666 m^2. Es decir, lo que nos dice el Registro de la Propiedad es:

- Las dos fincas de Oleotécnica adquiridas por NOTNA S. L. suman 4.229 m^2.
- No se ha producido inscripción de nuevas fincas.
- La superficie de la finca tras la inscripción del exceso de cabida según Registro de la Propiedad es de 5.666 m^2.
- Hay una diferencia entre lo adquirido en 1.996 y lo declarado en el Registro 7 años después de 1.437 m^2.

Se producen, por tanto, dos disparidades o descoordinaciones en los datos:

- Una descoordinación en los datos registrales entre la propiedad de origen y la declarada en la actualidad de 1.437 m^2.
- Una disparidad entre la superficie que se declara en el Registro y la que se atribuye la propiedad de 6.178 – 5.666 = 512 m^2.

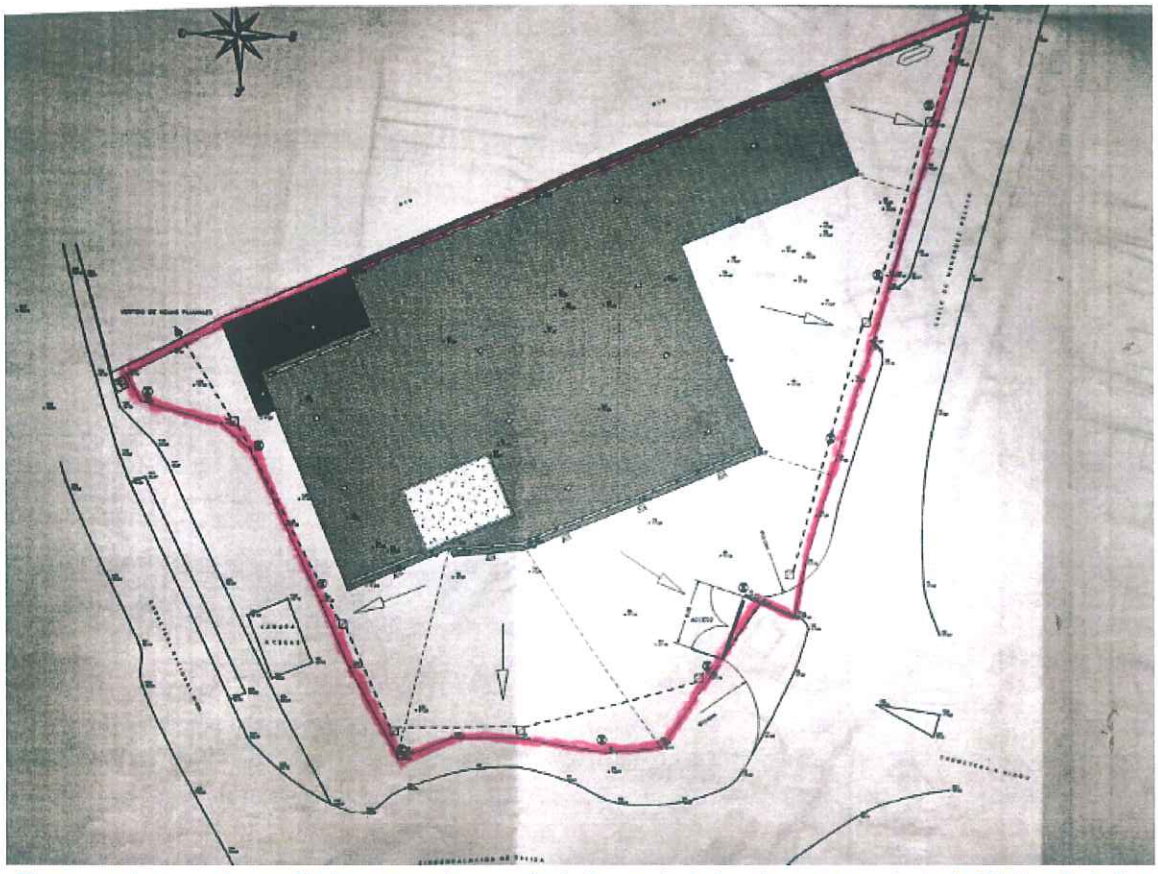
Prueba 4. EL PROYECTO DE LA FÁBRICA DE LOLÍN Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA SE REALIZA SOBRE UNA PARCELA 5.343 M^2.

En el Proyecto Básico (mayo de 1.996) y en el Proyecto de Ejecución (septiembre de 1.996) de la "Reforma de la nave industrial" que se presenta en el Ayuntamiento para la petición de licencia de obras de la Fábrica de Lolín, en la cartografía presentada de la parcela se fija su extensión y límites de la propiedad. Ambos proyectos coinciden en que la extensión de la propiedad es de 5.343 m^2 y limita con la ría Brazomar, calle Menéndez Pelayo, rotonda de Brazomar, y calle Leonardo Rucabado. En el Proyecto de Ejecución se dice:

> *La parcela sobre la que se desarrolla el presente proyecto está situada en Castro Urdiales,* ***teniendo una superficie de 5.343 m^2, según reciente medición que se incorpora al proyecto****.*

Este dato, que es el que aporta la propiedad en el momento de solicitar licencia debe ser muy tenido en cuenta pues es está apoyado en un proyecto que hace referencia a una "reciente medición", que ha sido visado por el colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Cantabria, y es un dato, por tanto, con todas las garantías de certeza.

Reproduzcamos el plano que se aporta en el proyecto de ejecución de la fábrica Lolín:



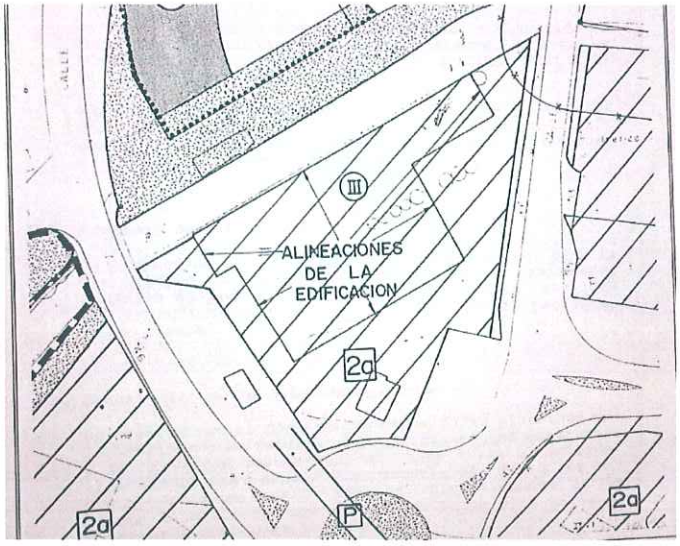
Plano en el que se ha perfilado en rosa la parcela de la propiedad en la que se asienta la fábrica de Lolín.

Según la topografía que se reproduce en el Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, si se superpone sobre la finca actual, y se compara con el plano del PGOU, se observa que no se ha respetado el suelo clasificado por el PGOU como viales públicos, en este caso como espacio peatonal. Comparando el plano del proyecto

de la fábrica con la realidad actual a la vista de la ortofoto del sistema cartográfico se observa un agrandamiento de la parcela que en la foto se acentúa con verde fosforito:

Parcela de la superficie original de la fábrica de Lolín (cuyo límite se dibuja en una línea discontinua negra) sobre la ortofoto actual de la Fábrica de Anchoas. En verde fosforito se señala el agrandamiento de la propiedad, es decir, espacio no cedido para los espacios públicos peatonales previstos en esta zona según el PGOU.

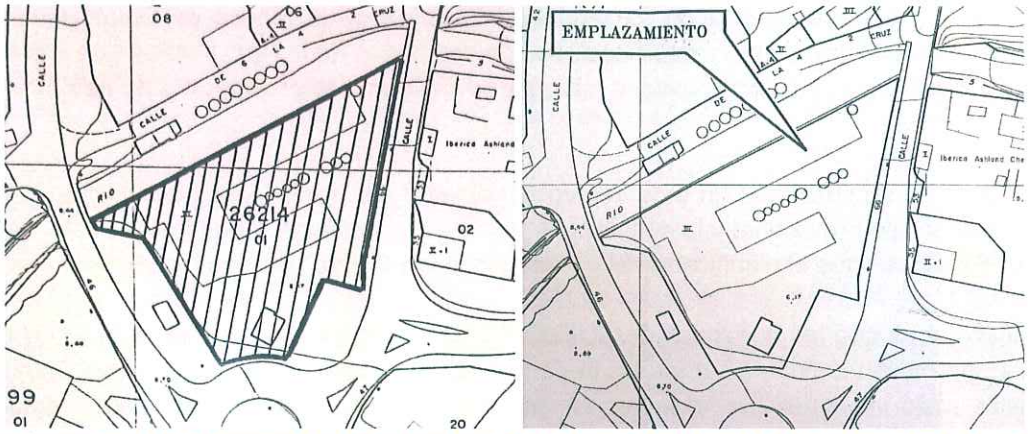
Cuando se presenta el Proyecto Básico, el 7 de junio de 1.996, el PGOU está aprobado provisionalmente, y el plano en relación a la fábrica ofrece los siguientes usos y delimitaciones:



Plano del PGOU correspondiente a la aprobación provisional, con la calificación de Productivo en trama rayada y a su alrededor los espacios peatonales en los que se llegó a definir un paseo o pasarela que cruzaba la rotonda y que comunicaba con la vía verde de Castro-Traslaviña.

EL PGOU delimita como suelo productivo una realidad de hecho, la de la propia parcela que ocupaba la fábrica de Oleotécnica que fue adquirida por Manuel Gutiérrez Elorza para construir la Fábrica de Anchoas

Lolín. En el propio Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución se exponen los planos de emplazamiento que coinciden con el suelo productivo del PGOU aprobado provisionalmente.



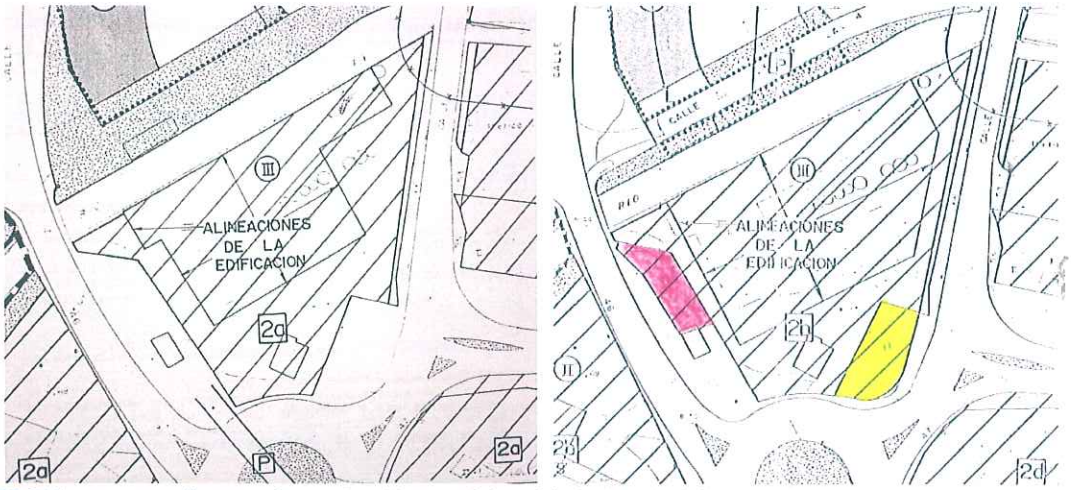
Planos de emplazamiento de los terrenos de la fábrica de Lolín (antes Oleotécnica); el de la izquierda es el que está en el Proyecto Básico, y el de la derecha en el Proyecto de Ejecución. Ambos coinciden con el suelo calificado como Productivo por el PGOU aprobado provisionalmente.

Pues bien, a la vista de la superficie de la Fábrica de Lolin según proyecto presentado por la propiedad en relación con la superficie actual, el espacio público presuntamente usurpado sería de

$$6.178\ m^2 - 5.343\ m^2 = 835\ m^2$$

Prueba 5. AMPLIACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL Y DISMINUCIÓN DEL SUELO PEATONAL CON LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU. SUELO INDUSTRIAL INCORPORADO A LA PARCELA DE LA FÁBRICA DE LOLÍN.

Entre la aprobación inicial del PGOU, y la aprobación definitiva también se produce un aumento del suelo calificado como INDUSTRIAL que se incorpora a la parcela de la Fábrica de Lolín y que no formaba parte de la parcela originaria tal como figura en el plano del proyecto, según lo analizado en el apartado anterior y puede apreciar en la siguiente imagen:



Plano del PGOU correspondiente a la aprobación provisional (a la izquierda), y tras la aprobación definitiva en diciembre de 1996 (a la derecha). Se aumenta el suelo industrial en dos porciones, una que da a la calle Leonardo Rucabado (color fucsia), y otra a la rotonda de Brazomar (color amarillo), y se modifican las alineaciones de la edificación de la fábrica.

Se produce un aumento del suelo calificado como INDUSTRIAL en detrimento de los espacios destinados a RED VIARIA / ESPACIO PEATONAL. También se produce un aumento del suelo ocupado en parcela, ampliando considerablemente la edificabilidad. Es decir, entre la aprobación provisional, y la aprobación definitiva del PGOU, justamente cuando se produce la compra de la fábrica de Oleotécnica por Manuel Gutiérrez Elorza, se producen también recalificaciones de dos partes de la RED VIARIA que estaban fuera de la parcela y modificaciones de la edificabilidad, siempre favorables a la propiedad y en detrimento del suelo público.

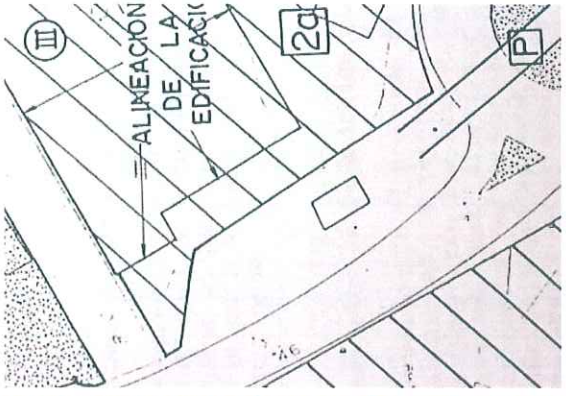
En cualquier caso, no se cuestiona en este escrito la voluntad del planificador para modificar los usos del suelo entre la aprobación provisional y la definitiva, sino la ocupación ilegal de espacios peatonales por parte de la Fábrica de Anchoas que el planificador, el Ayuntamiento de Castro Urdiales, no controló.

Lo que se cuestiona es que las porciones de SUELO INDUSTRIAL (que antes fueron RED VIARIA) que se añaden con la aprobación definitiva formen parte de la propiedad que se compró a Oleotécnica. De una de ellas (la porción suelo industrial que linda con la calle Leonardo Rucabado) se expone a continuación su situación (LA VENTA DEL "SOBRANTE"), y de la otra, la que linda con la rotonda, es un suelo industrial que no formaba parte de la propiedad originaria de Oleotécnica S. A. y que debe investigarse si es realmente propiedad de la Fábrica de Anchoas, pues su inclusión dentro de dicha propiedad se contradice con los datos a los que nos hemos referido al hablar de la parcela que figura en el Proyecto Básico y en el Proyecto de Ejecución.

En total la superficie de SUELO INDUSTRIAL incorporada a la fábrica se puede estimar en unos 600 m^2.

<u>Prueba 6. LA VENTA DE UN SOBRANTE DE SUELO PÚBLICO DEL AYUNTAMIENTO AL DUEÑO DE LA FÁBRICA DE LOLÍN. PLANO DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES EN EL QUE SE DIBUJA EL ESPACIO LIBRE PARA VIAL.</u>

En marzo del año 1.997, tras la aprobación definitiva del PGOU en diciembre de 1996 y antes de su publicación y aprobación efectiva del PGOU que se produce el 6 de junio de 1.997 se abre por parte del Ayuntamiento de Castro Urdiales un procedimiento de venta de una porción de suelo público al que se denomina **"sobrante de vía pública"** que linda con la parcela de la fábrica. El denominado "sobrante de vía pública" es una porción del suelo de propiedad municipal que formaba parte del talud de la vía del ferrocarril Castro Traslaviña que fue comprada por el Ayuntamiento de Castro Urdiales a la FEVE en 1.974. En un primer momento, el PGOU, en al aprobación provisional, destina esos terrenos (unos 650 m^2) a la RED VIARIA PEATONAL que se diseñaba como punto de partida de la pasarela que conectaría con la vía verde de Castro-Tralaviña, desde Brazomar al túnel de Mioño.



Sección del plano del PGOU con el espacio peatonal que estaba previsto tras la aprobación provisional como RED VIARIA PEATONAL

De esa franja, se delimita el "sobrante" con una superficie de 276,40 m^2, que el PGOU, tras la aprobación definitiva por la CROTU el 23 de diciembre de 1996, califica como SUELO URBANO INDUSTRIAL y el resto (unos 375 m^2) seguirían formando parte de la RED VIARIA PEATONAL DEL PGOU.

En resolución de alcaldía de 21 de febrero de 1.997 en la que que se da cuenta del informe del arquitecto municipal se dice:

> *"El mencionado terreno está calificado zona industrial grado productivo 2b, y este terreno está situado al borde del vial L. Rucabado junto al ríuo Brazomar y teóricamente está calificado como productivo con una superficie de 276,40 m^2, **siendo muy inferior a la parcela mínima exigida** por el calificativo de productivo 2b que resulta ser de 2.500 m^2, ante esta situación **técnicamente este terreno debe ser anexionado a la parcela inmediatamente contigua a ella que es precisamente la de la entidad NOTNA**, puesto que de por sí no es edificable, ya que no da la superficie mínima por la norma".*
> ***"En el plano que se adjunta** queda reflejado el contorno de dicha entidad con frente al vial L. Rucabado **especificándose el espacio libre para el vial** y la superficie de la parcela a ocupar por la entidad anteriormente mencionada".*

La Alcaldía-Presidencia, oida la Comisión de Gobierno en reunión de 21 de FEBRERO de 1997 en uso de las atribuciones que le confiere la Legislación vigente, acuerda la siguiente:

RESOLUCION

obras

33.-INFORME DE LOS S.T. EN RELACION CON LA VALORACION DE TERRENOS DELA ANTIGUA FABRICA DE OLEOTECNICA PROPIEDAD DE LA EMPRESA NOTNA.- Se da cuenta del informe del Sr.Arquitecto municipal de 18-2-97 que se expresa asi: "El mencionado terreno está calificado como zona industrial grado productivo 2b, y este terreno está situado al borde del vial L.Rucabado junto al rio Brazomar y teóricamente está calificado como productivo con una superficie de 276,40 m2. siendo muy inferior a la parcela minima exigida por el calificativo de productivo 2b que resulta ser 2.500 m2,ante esta situación técnicamente este terreno debe ser anexionado a la parcela inmediatamente contigua a ella que es precisamente la de la entidad Notna, puesto que de por si no es edificable, ya que no da la superficie mínima exigida por la norma.

En el plano que se adjunta queda reflejado el contorno de dicha entidad con frente al vial L.Rucabado especificándose el espacio libre para elvial y la superficie de la parcela a ocupar por la entidad anteriormente mencionada.

La valoración de este terreno se efectua en base a los metros cuya medición arroja una cuantia de 276,40 m2 que por 15.000 ptas el m2 arroja un total de 4.146,00 ptas.

A esta cantidad debe restarsele el porcentaje que representa la servidumbre del gas cuya arqueta está señalada en el'plano y cuya canalización discurre por dicho terreno entendiendo que este es un porcentaje del 10% del total que asciende a 414.600 ptas, con lo cual resulta un costo del terreno real de 3.731.400 ptas.

Resultando que la providencia de Alcaldia ha dispuesto la tramitación de este expediente, se informa favorablemente la valoracion del Sr.Arquitecto Municipal y de la declaracion de sobrante de via pública.

En consecuencia procedáse a seguir tramitando el expediente donde deberá emitir informe el Secretario y resuelva el Ayuntamiento pleno conforme el art.123 del ROF y posteriormente se comunique a la Comunidad autonoma de Cantabria y se haga la correspondiente escritura pública de venta.

Reproducción de la resolución de alcaldía de 21 de febrero de 1.997 en la que se da cuenta del informe del arquitecto municipal.

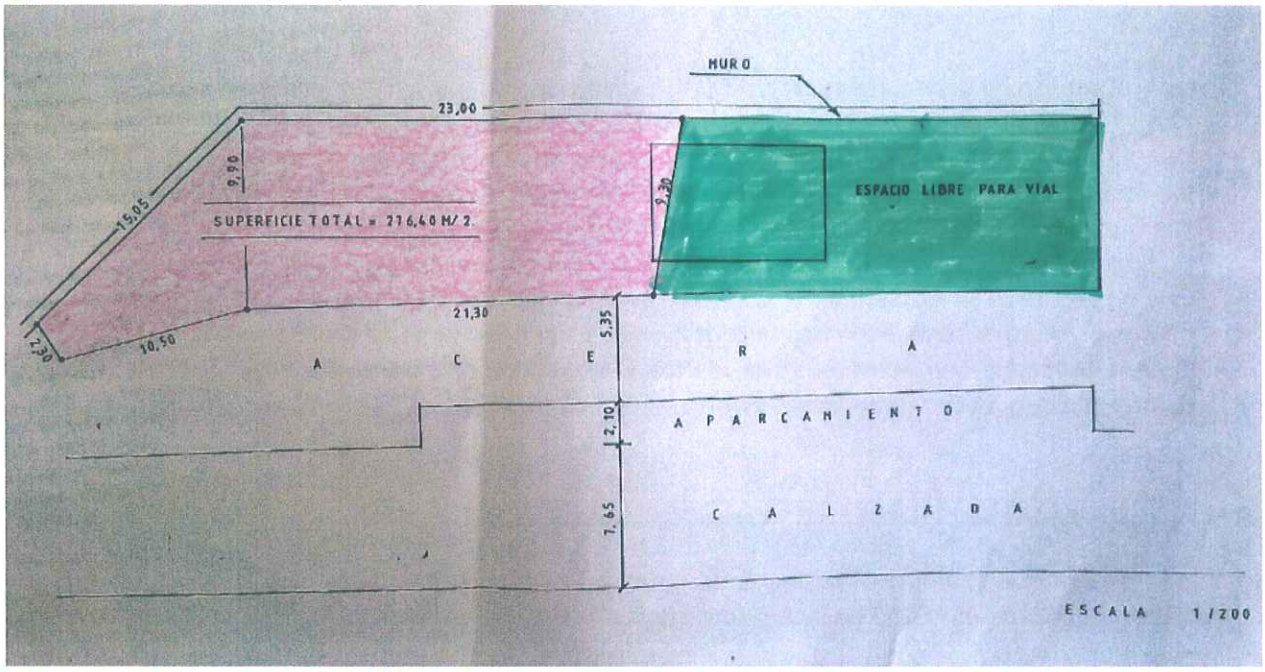
El pleno, en sesión de 7 de marzo de 1.997, aprueba la venta al colindante, es decir, a NOTNA S. L. (sociedad que pertenece a Manuel Gutierrez Elorza, dueño de fábrica recién comprada y concejal en ese momento en el Ayuntamiento de Castro Urdiales) de este **"sobrante de vía pública"**[2] por un precio de 3.731.430 pts. Consta este expediente en el archivo muncipal, con copia del acta del pleno que el que se aprueba la venta por unanimidad. Llama la atención, veinte años después, que nadie se ocupara de encontrar una razón por la que ese trozo de suelo público (peatonal, según el PGOU aprobado provisionalmente) se cambiara su clasificación por PRODUCTIVO 2B (como así consta en el plano del PGOU aprobado definitivamente) a sabiendas de que "no cumplia con la parcela mínima exigida" para vendérselo al colindante, el concejal Manuel Gutiérrez Elorza.

La perfección de esta venta es un enigma. No consta segregación de la parte de la finca correspondiente a la propiedad municipal de FEVE, ni escritura de compraventa, ni inscripción en el Registro de la Propiedad que lo acredite, ni documento de pago por los 3.731.430 pts. Recientemente, en el sesión del pleno de 30 de mayo de 2017 en el que se aprueba el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y NOTNA S. L., la secretaria del Ayuntamiento de Castro Urdiales informó que había aparecido un **pago por compensación** de una deuda del Ayuntamiento con Manuel Gutierrez Elorza. Resulta sorprendente que se produzca un pago por compensación en el año 2000, tres años después de producirse la venta, y que la compensación lo sea a propósito de subvenciones debidas por parte del Ayuntamiento a Manuel Gutiérrez Elorza, dueño de la fábrica de Anchoas Lolín. Esta es una cuestión sobre la que los recurrentes hemos solicitado información y acceso al expediente.

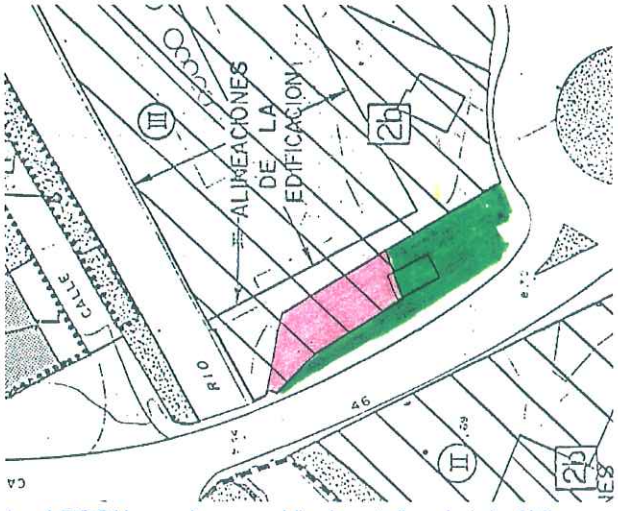
Pero volviendo a la venta del "sobrante", hay un PLANO DIBUJADO POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL en el que se delimita la porción de 276,40 m^2 de vial público vendido, separándola con una línea del "espacio libre para vial". En el plano también se dibuja el ancho de acera de 5,35 m. y en la parte en la que no hay aparcamiento la acera tiene 2,10 m. más de anchura (la cuestión relativa a la anchura de las aceras se ha desarrollado en la Prueba 2 (págs. 6 - 9). Anótese también que se señala la existencia de un muro, el que delimitaba la propiedad de la antigua fábrica de Oleotécnica (adquirida por NOTNA S. L.) con la propiedad municipal (antiguo trazado del ferrocarril adquirido a la FEVE).

[2] La imprecisión en la calificación de este denominado "sobrante" es extraña y contradictoria. Se dice que es "sobrante de vía pública" y se justifica su venta sobre la base de un informe técnico que dice que no se puede edificar en él porque no alcanza la parcela mínima de suelo industrial edificable. O es vía pública o es suelo industrial, pero no puede ser ambas cosas a la vez. En ese momento ya se ha aprobado definitivamente el PGOU por la CROTU, por lo que el PGOU es válido aunque su publicación en el BOC no se produzca hasta el 6 junio de 1997, es decir, el PGOU entra en vigor a partir de esa fecha. En la aprobación provisional ese trozo de parcela es calificado como viario público / zona peatonal, pero con la aprobación definitiva se modifica la calificación a SUELO URBANO INDUSTRIAL. Por lo tanto ES UN SOBRANTE DE VIÁ PÚBLICA en el momento de aprobarse la venta, pero en el informe del Arquitecto se informa de que es UN SOBRANTE DE SUELO INDUSTRIAL Pero es que además no se motiva en ningún momento que ese suelo es "sobrante" a los efectos del art. 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986) que establece que ***1. Se clasificarán como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes y los efectos no utilizables. 2. Se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado.*** Lo cierto es que ese la denominado "sobrante" tenía originariamente un uso muy adecuado, y era el de zona peatonal de la que partía la vía verde (calificado como paseo público) para su conexión con la vía verde de Castro-Traslaviña al otro lado de la rotonda. Esta idea, dibujada en el plano del PGOU de la Aprobación Provisional desaparece en el plano de la Aprobación Definitiva. Es decir, no se cumplen los requisitos del Reglamento de Bienes para su venta puesto que ni es reducida su extensión, ni tiene forma irregular (forma un trapecio en el que se podía haber habilitado perfectamente un espacio público frente al colegio profesional y en el entorno de la ría de Brazomar), y era susceptible de un uso adecuado: espacio peatonal, zona ajardinada, inicio de la vía verde de Castro-Traslaviña, etc.

Veamos a continuación dicho plano:



En el plano elaborado por los SS.TT.MM. se divide la propiedad municipal (suelo público vial y peatonal según el plano de aprobación provisional del PGOU) en dos: una parte de 276,70 m², a la que se denomina "sobrante de vía pública" que se calificará como suelo industrial en la aprobación definitiva del PGOU (pintado en rosa), y otra parte (pintado en verde) en la que se recoge una porción del suelo municipal que tras la aprobación definitiva siguen siendo viales y zona peatonal (en teoría y en el plano, pero no en la realidad). Tanto el suelo industrial pintado en rosa como el resto de vía pública pintado en verde pasan a engrosar la propiedad de la Fábrica de Anchoas. Por otro lado, la acera en esa zona no tiene 5,35 m. de ancho como dice este plano (elaborado por los SS.TT. de Urbanismo) sino 1,80 m.



Una vez aprobado definitivamente el PGOU, se observa el "sobrante" y el vial público, porciones que pasan a engrosar la propiedad de la fábrica.

Este sobrante pasó a intramuros de la Fábrica de Lolín, pero con el sobrante también paso la zona señalada como ESPACIO LIBRE PARA VIAL (RED VIARIA PEATONAL) que se señala en el plano de los Servicios Técnicos Municipales. Si cotejamos el plano de los SS. TT. con el plano del PGOU podría estimarse en unos 375 m² el suelo ilegalmente ocupado en la franja de terreno de vial público (peatonal) que linda con la calle Leonardo Rucabado (el espacio libre para vial señalado en verde en el plano más el espacio de acera que en el plano aparece con una anchura que no se respetó). Naturalmente, y eso es lo que queremos, tales

mediciones deben ser analizadas con las que elaboren los SS. TT. MM. cuando se le ordene se estudie e investigue la presunta usurpación.

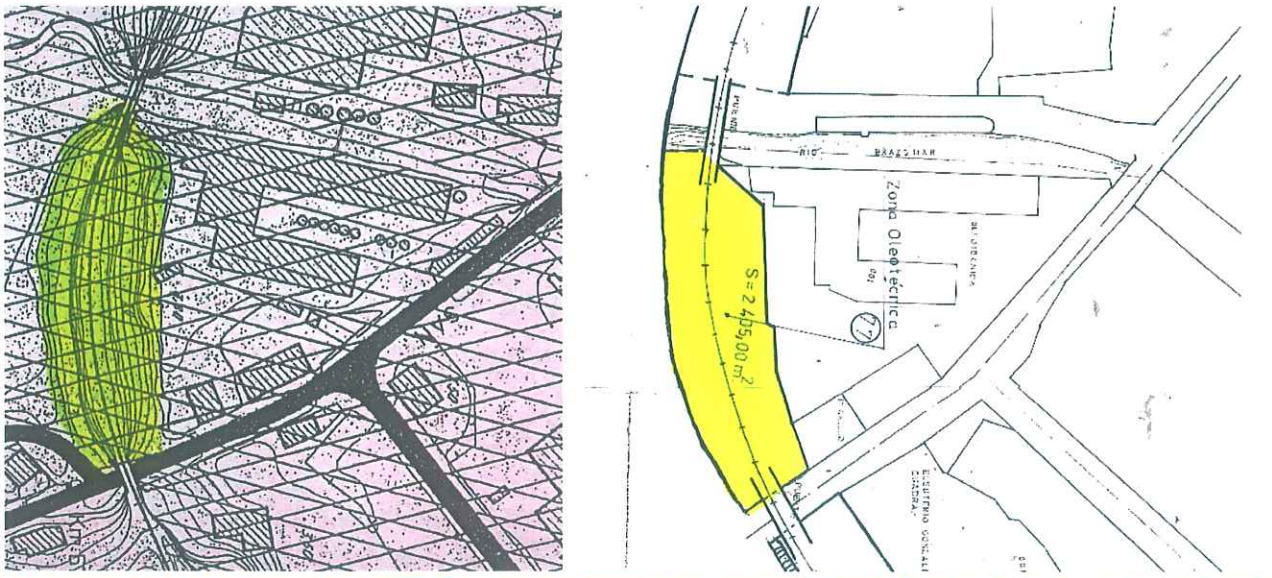
En resumen, el estudio de la documentación de este expediente es útil para verificar lo siguiente:

- Que se reconoce la existencia de una porción de suelo municipal que linda con la fábrica de Lolín, una parte es lo que se denomina "sobrante", y otra parte "espacio libre para vial". De esa porcion de suelo público existe un expediente de venta de 276,40 m^2. y quedarían por justificar unos 375 m^2 calificados como RED VIARIA PEATONAL que se habrían engullido por la fabrica.
- Que se reconoce la existencia de un muro divisorio entre la propiedad de la fábrica y la propiedad municipal, muro desaparecido tras la construcción de la Fábrica de Anchoas.
- Que se reconoce una acera entre la fábrica y la calzada con un ancho entre 5,35 m. y 7,45 m., cuando ahora el ancho de ea acera es de 1,80 a 3,80 m.

Prueba 7. EL SUELO PÚBLICO DEL ANTIGUO TRAZADO DE FERROCARRIL CASTRO TRASLAVIÑA.

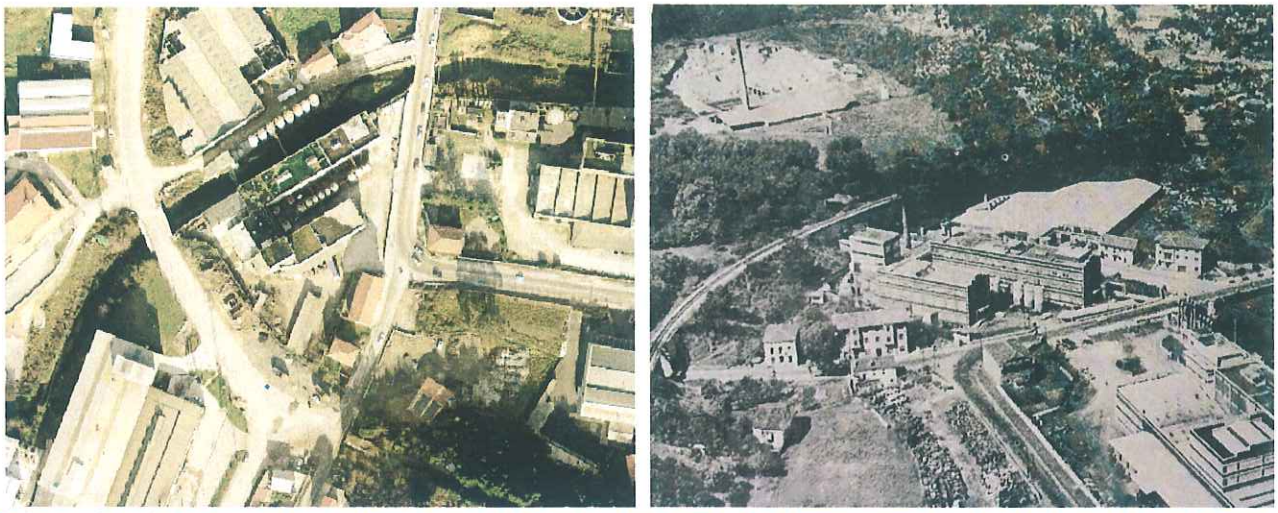
Esta es una prueba que sirve para corroborar las pruebas anteriores, especialmente el hecho de que en la calle Leonardo Rucabado el PGOU destinara una franja de suelo peatonal de gran anchura que coincidía con la propiedad municipal.

El antiguo trazado del ferrocarril Castro-Traslaviña en el casco urbano de Castro Urdiales es hoy la calle Leonardo Rucabado. Al final de la calle, en el barrio Brazomar, lindando con la antigua fábrica de Regrasa (más tarde Oleotécnica, y desde 1996 propiedad de NOTNA S. L.) el tramo de la vía del ferrocarril Castro-Traslaviña formaba a ambos lados un terraplén que salvaba el desnivel para afrontar el viaducto de Brazomar. El plano del Plan General de Ordenación de 1.965 y los croquis que obran en el archivo municipal que fueron levantados por el aparejador municipal en 1.974 en el expediente que documenta el procedimiento de adquisición de las propiedades de FEVE por el Ayuntamiento de Casto Urdiales muestran la siguiente situación:



Plano y croquis de las propiedades de FEVE del antiguo trazado del ferrocarril Castro-Traslaviña en lo que hoy es la calle Leonardo Rucabado. La vía dejaba entre los puentes de la ría Brazomar, y el viaducto que salva la carretera un talud a ambos lados. La imagen de la izquierda se corresponde con el plano del PG de Ordenación del año 1965. En la imagen de la derecha se reproduce uno de los planos del expediente de compraventa a FEVE de la propiedad del ferrocarril, concretamente la parcela de 2.405 m^2 en el que se ha pintado en amarillo la parte que se corresponde con el talud de la vía del ferrocarril que lindaba con la fábrica de Oleotécnica.

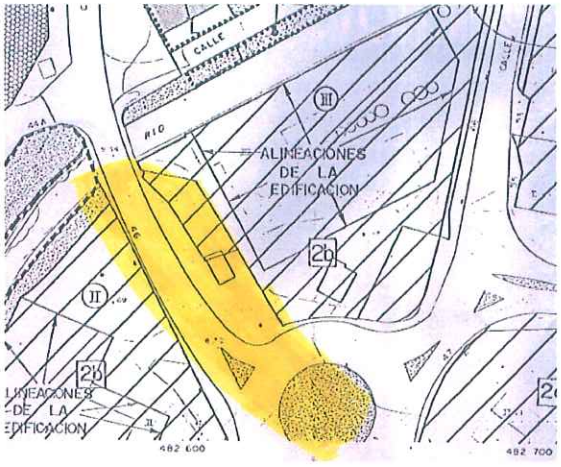
Los planos anteriores se corroboran con las siguientes fotos históricas:



En la ortofoto de la izquierda (de 1989), una vez abierta la calle tras el desmantelamiento de la vía, puede observarse el límite entre la propiedad municipal y la fábrica Oleotécnica delimitada por un muro. En la foto de la derecha, de primeros de los sesenta, con la vía aún activa, puede observarse el talud que linda con la parte posterior de las naves de Oleotécnica.

Los antiguos trazados del ferrocarril Castro Traslaviña y Castro Alén fueron comprados a la FEVE por el Ayuntamiento de Castro Urdiales, en 1974.

La documentación de la propiedad del antiguo trazado de ferrocarril comprado a la FEVE viene a confirmar la alteración de la parcela de propiedad municipal (2.405 m^2). En buena parte la propiedad fue cedida para formar parte de la calle Leonardo Rucabado y otros viales públicos (la rotonda de Brazomar), pero una buena porción, aproximadamente unos 1000 m^2, habrían sido engullidos por las propiedades limítrofes (las fábricas de Herranz y Díez y de Anchoas Lolín) en lo que fueron los taludes a ambos lados de la vía del ferrocarril. La fotos históricas indican un talud bastante más ancho hacia la zona de Regrasa (Oleotécnica) que hacia el otro lado en el que más tarde se instalaría la fábrica de Herranz y Díez. Un estudio topográfico más riguroso que el que se expone en este escrito podría ayudar junto con el resto de pruebas a confirmar la posible usurpación de ambos márgenes de la propiedad municipal procedente del antiguo ferrocarril. Sirva esta prueba, no obstante para reforzar la parte de la propiedad del antiguo trazado del ferrocarril presuntamente usurpado que linda con la calle Leonardo Rucabado. EL PGOU, como ya se ha señalado en otros planos calificaba esta propiedad como INDUSTRIAL (el denominado "sobrante") y restarían aproximadamente 375 m^2 de RED VIARIA que actualmente habría sido metido dentro de la Fábrica de Anchoas.



Superposición aproximada de la parcela municipal comprada a la FEVE sobre el plano del PGOU.

Prueba 8. INSCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS COMPRADOS A LA FEVE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos de los ferrocarriles Castro-Traslaviña y Castro Alén fueron comprados por el Ayuntamiento de Castro Urdiales a la FEVE mediante escritura de compraventa de 2 de octubre de 1974 de "ENAJENACIÓN Y AGRUPACIÓN DE FINCAS OTORGADA POR FERROCARRILES DE VÍA ESTRECHA "FEVE" A FAVOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES". La escritura está firmada en representación del Ayuntamiento de Castro Urdiales por el alcalde que fuera entonces alcalde Manuel Gutiérrez Elorza.

El Ayuntamiento adquiere por enajenación directa una vez obtenidos los oinformes necesarios del Gobierno, los terrenos de los trazados de los ferrocarriles de Castro Traslaviña y Castro Alén que estaban sin uso con el objeto de "llevar a cabo mejora urbanísticas en el municipio de Castro Urdiales" según se expresa en ña parte expositiva de la escritura. El precio de compra es de 27.257.040 ptas. Se describen las fincas agrupadas en tramos, y se hace referencia a la entrega por parte de Manuel Gutiérez Elorza de "dos copias de planos y dos croquis"

Los diferentes tramos se agruparon en fincas. El tramo de la vía de Castro Traslaviña entre la zona urbana y el túnel de Herreros (límite con Vizcaya) se denomina finca 5.b está inscrita en el Registro de la Propiedad en el folio 109 del libro 154, tomo 223, finca nº 16.798.

Los bienes están inscritos como patrimoniales o "de propios".

No se ha producido ninguna anotación de segregación de ninguna finca, o sobrante de finca.

Tercera.-

SOBRE LA POSIBILIDAD DE RECUPERAR LOS BIENES PRESUNTAMENTE USURPADOS.

Como ya se ha expuesto, las porciones de suelo público que han podido ocuparse ilegalmente y se encuentran en la actualidad dentro de la propiedad de la Fábrica de Anchoas Lolín provienen de terrenos que han tenido diferentes calificaciones en el PGOU y que en función de ello tienen diferente régimen jurídico a los efectos de poder establecer una defensa y recuperación de los mismos. A estos efectos resulta intrascendente el hecho de que una parte de esos bienes (los que se sitúan entre la fábrica y la calle Leonardo Rucabado) se adquirieran e inscribieran como bienes patrimoniales, pues su régimen jurídico dependerá de la afectación y uso dado por el Ayuntamiento, y por lo tanto dependerá de la clasificación o calificación dada por el PGOU, por lo que hay que distinguir:

- Bienes calificados por el PGOU como Suelo Urbano Industrial.
- Bienes calificados como RED VIARIA (carreteras, calles, aceras, carril bici, aparcamientos, espacios peatonales).

POSIBLE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN) A FAVOR DEL PROPIETARIO DE LA FÁBRICA DE UNA PARTE DE LOS TERRENOS PRESUNTAMENTE USURPADOS. INCUMPLIMIETNO DE LSO REQUISITOS PARA LA USUCAPION ORDINARIA. REQUISITOS USUCAPION EXTRAORDINARIA.

En el informe del TAG de CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES de EQUO Cantabria y otros recurrentes al Convenio Urbanístico y en lo referente a la presunta usurpación de suelo público en la parcela de la Fábrica de Lolín, parece indicarse esta posibilidad en el sentido de que se señala que ***"esta alegación desde luego no acredita, que se ha poseído sin objeción alguna durante más de 20 años"***.

De acuerdo con la legislación civil (arts. 1940 y 1957 CC) los particulares pueden prescribir a su favor los bienes patrimoniales:

> ***Artículo 1940***
>
> ***Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.***
>
> ***Artículo 1941***
>
> ***La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.***

En el caso de los antiguos trazados de ferrocarril Castro -Traslviña y Castro - Alén esta es una situación que se ha producido lamentablemente muy a menudo en el municipio de Castro Urdiales. La jurisprudencia exige a efectos de USUCAPIÓN que no basta con la mera ocupación, sino que ésta ha de ir acompañada de actos que exterioricen de forma inequívoca la condición de dueño de quien detenta el terreno. El mero cerramiento mediante vallado tal como hizo la Fábrica Lolín es un acto a título de dueño que el Ayuntamiento no impidió. Además NOTNA S.L. consta como propietario con título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, tal y como se ha expuesto en las PRUEBAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 la delimitación de la propiedad ofrece contradicciones evidentes, y el título de dueño sólo acreditaría la propiedad de 5.666 m^2, y nunca los 6.178 m^2 que se pretenden. Por lo tanto el "justo título" decae en este caso.

En cuanto a la "buena fe" para usucapión ordinaria se define en el art. 433 del C. C.:

> ***Artículo 433***
>
> ***Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.***
>
> ***Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.***

Ya se ha explicado en la PRUEBA 8, cómo se adquieren los terrenos del antiguo ferrocarril. La compra a la FEVE se produce siendo alcalde Manuel Gutiérrez Elorza, en el año 1.974, por lo tanto Manuel Gutiérrez Elorza es conocedor de que las propiedades del antiguo ferrocarril son a partir de entonces propiedad municipal. Por otro lado, con el procedimiento de adquisición del "sobrante de vía pública" hay actos de inequívoco reconocimiento de que es una porción de la propiedad municipal en la que hay un trozo de suelo industrial de 276,40 m^2 y un trozo de ESPACIO LIBRE PARA VIAL según se refleja en el plano de los SS. TT. de la PRUEBA 6 en el que también se detalla la existencia de un muro que separaba la propiedad privada de la pública. Por lo tanto, Manuel Gutiérrez Elorza no pudo ignorar que en su título y en el modo de adquirir la propiedad que conforma la actual Fábrica de Conservas Lolín existían propiedades públicas que no le pertenecían. En resumen:

- No cabe hablar de título cuando la propiedad del talud del ferrocarril presuntamente usurpado está inscrita a favor del Ayuntamiento, y en la inscripción de la finca de la Fábrica de Anchoas se indica una superficie (5.666 m^2) menor a la que está actualmente ocupada (6.178 m^2).
- No cabe hablar de buena fe cuando el dueño de la fábrica alteró el cercado de la anterior fábrica de Oleotécnica para colocar sus muros de forma arbitraria ocupando (presuntamente) suelo público siendo conocedor por su cargo de Alcalde de tal circunstancia. La existencia del muro es constatable en las ortofotos y en el plano de los Servicios Técnicos Municipales.

Por ello, entendemos que la prescripción a favor del dueño de la fábrica, NOTNA S. L. solo es posible de acuerdo con el art. 1959 del C. C. (PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA) a los treinta años de haber poseído, en la medida de que no se dan las condiciones de título y buena fe:

> ***Artículo 1959***
>
> ***Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.***

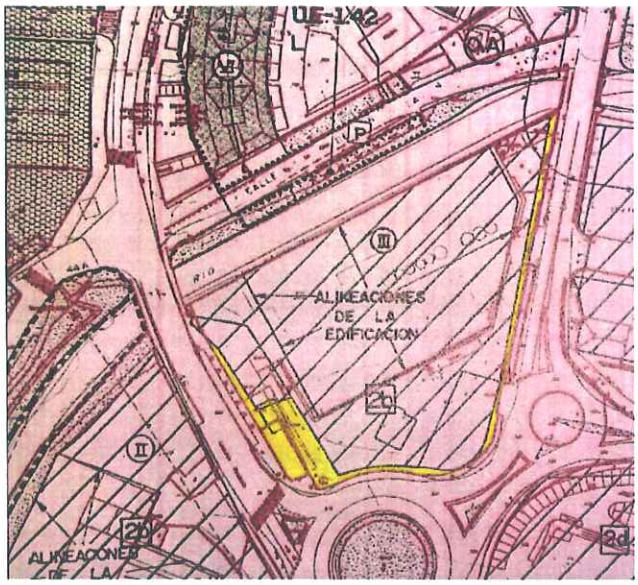
Por lo tanto, para que pudiera operar la prescripción adquisitiva extraordinaria, el colindante, dueño de la fábrica, habría tenido que poseer por la totalidad de los terrenos en concepto de dueño durante 30 años, y esto solo puede producirse en el año 2026.

Naturalmente, esta apreciación solo ha de considerarse para el supuesto de que se demostrara la apropiación de SUELO INDUSTRIAL puesto que el suelo calificado como RED VIARIA tiene otro régimen como se verá a continuación. Esto solo valdría para el supuesto de que la venta del sobrante de 270,70 m^2 no estuviera convenientemente perfeccionada y justificada, y para la porción de suelo de la zona sur de la fábrica si del deslinde resultase que no pertenecía a Oleotécnica, y por lo tanto tampoco a la Fábrica de Lolín.

LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS PRESUNTAMENTE USURPADOS QUE FUERON CALIFICADOS POR EL PGOU COMO VIALES PÚBLICOS / ESPACIOS PEATONALES.

Como ya se ha avanzado, en lo que respecta a la calificación jurídica de los bienes procedentes de la compra a la FEVE resulta determinante el uso dado a los mismos por el PGOU: en un caso SUELO URBANO INDUSTRIAL y en otro RED VIARIA.

Para el caso del suelo calificado como RED VIARIA, es decir, todo el suelo que se ha reproducido en el plano siguiente es el derivado de su condición de BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.



Red viaria peatonal que no se respetó con la construcción de la Fábrica de Anchoas, pintado en amarillo, actualmente dentro de la fábrica.

El propio Reglamento de Bienes señala en su art. 8.4 el supuesto de alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales por efecto de la APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANA Y DE LOS PROYECTOS DE OBRAS Y SERVICIOS.

Es un supuesto de AFECTACIÓN AUTOMÁTICA AL DOMINIO PÚBLICO, es decir, por aprobación del PGOU por ser la voluntad del planificador, es decir, el Ayuntamiento de Castro Urdiales, dedicar esa porción de suelo para que cumpla su finalidad como bien público adscrito a un uso público, en este caso infraestructura de RED VIARIA para resolver los problemas de tránsito de vehículos y personas del municipio de Castro Urdiales. La aprobación definitiva por la Comisión Regional de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Cantabria tuvo lugar el 23 de diciembre de 1996. Es decir, cuando se construyó la fábrica de Anchoas, en 1.998, una parte de los bienes presuntamente usurpados (los que estaban calificados como RED VIARIA PEATONAL) por el PGOU tenían la condición de BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

LAS POTESTADES DE AUTOTUTELA DEL AYUNTAMIENTO CON RESPECTO A SUS BIENES. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

De acuerdo con el art. 70 del Reglamento de Bienes:

> ***1. Las Corporaciones Locales podrán recobrar por sí la tenencia de sus bienes de dominio público en cualquier tiempo.***
>
> ***2. Cuando se tratare de bienes patrimoniales, el plazo para recobrarlos será de un año, a contar del día siguiente de la fecha en que se hubiera producido la usurpación, y transcurrido ese tiempo procederá la acción correspondiente ante los Tribunales ordinarios.***
>
> ***3. No se admiten interdictos contra las actuaciones de los agentes de la autoridad en esta materia.***

Las potestades de investigación, deslinde y recuperación de oficio constituyen la autotutela de la que goza la Administración con respecto a sus propios bienes. En el orden de estas prerrogativas, la primera, que se solicita en este escrito es la de INVESTIGACIÓN, a la vista de las pruebas presentadas.

En el caso de los bienes de dominio público (la red viaria presuntamente usurpada) y a resultas de la investigación practicada, el Ayuntamiento de Castro Urdiales podrá practicar el deslinde o recuperación de oficio según proceda:

- *Procede el deslinde de la propiedad pública que se encuentra dentro de la Fábrica de Anchoas cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación, tal como se señala con las pruebas presentadas en este escrito. El deslinde da lugar a la declaración de propiedad a favor del Ayuntamiento, y en el caso de los BIENES DE DOMINIO PÚBLICO deja sin efecto la titularidad privada, todo ello en aplicación de los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad, e inembargabilidad consagrados por el art. 132 de la Constitución Española.*
- *Procede la recuperación de la posesión indebidamente perdida cuando quede acreditada la posesión pública del bien y de la perturbación posesoria del mismo, que, además, debe quedar perfectamente delimitado, pues en caso contrario sería preciso acudir a la potestad de deslinde.*

A pesar de que son los planos correspondientes del PGOU aprobado y vigente los que demuestran el dominio público, los espacios peatonales presuntamente usurpados nunca se materializaron como espacios peatonales por lo que entendemos que procede LA ACCIÓN DE DESLINDE. Mientras que para el caso de los bienes patrimoniales (los que se calificaron como Suelo Industrial y cuya propiedad no hubiera sido legalmente adquirida por NOTNA S. L. y Anchoas Lolín S. L.) procede la acción correspondiente ante los tribunales civiles.

Cuarta.-

RESPONSABILIDAD PENAL POR PREVARIACIÓN URBANÍSTICA O ADMINISTRATIVA.

No es objeto de este escrito requerir responsabilidades más allá de las que se deriven de la aplicación del Convenio Urbanístico en la medida que afectan a suelo público presuntamente usurpado, de tal manera que si efectivamente se comprueba que fue usurpado, ocupado ilegalmente, construido o edificado de forma contraria la legislación urbanística sea recuperado para su uso efectivo como bien público.

Solo de confirmarse la usurpación, u ocupación ilegal de suelo público, el Ayuntamiento debería considerar la hipótesis de una presunta actuación delictiva de la que podrían derivarse responsabilidades penales. El hecho punible sería la ocupación ilegal en la que suelo destinado a uso público, perteneciente al dominio público es apropiado para construirlo para uso lucrativo, es decir que podría enmarcarse en alguno de los delitos de prevaricación urbanística (arts. 319 y 320 del Código Penal), o de prevaricación administrativa (art. 404 del Código Penal).

> *Artículo 319*
>
> *1. Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.*
>
> *Artículo 320*
>
> *1. La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.*
>
> *2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia.*

Es más que probable que tales delitos, si hubieran existido, están prescritos; sin embargo, si es conveniente hacer alguna reflexión.

El hecho punible de acuerdo con la dicción del at. 319 CP sería las "*obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público.* Ha de observarse que cuando el Código Penal se refiere a "suelos destinados a viales", es decir, como el caso que nos ocupa, se está refiriendo también, según la jurisprudencia, a suelos que fueron proyectados como tal, o clasificados por el Plan General de Ordenación. Siguiendo también la jurisprudencia del Tribunal Supremos el supuesto referido en este escrito de ocupación de viales públicos para construir una fábrica o incorporarlos a sus instalaciones sería un delito de carácter permanente toda vez que la terminación de la obra no implica la terminación de la situación ilícita, y siendo un delito de actividad y de carácter permanente el cómputo a los efectos de prescripción solo puede correr cuando se pone término al estado creado con el delito, es decir *"las obras de urbanización, construcción o edificación…"* (art. 319 CP), o *"la emisión de informes favorables o resoluciones de instrumentos de planeamiento o proyectos… o concesión del licencias a sabiendas de su injusticia"* (art. 320 CP).

A raíz de esta reflexión ¿cuál debe ser el "dies a quo" o momento de consumación del delito a los efectos de prescripción? A raíz de lo expuesto tal momento sería aquel en el que se constata o debiera haberse constatado que el cerramiento exterior de la fábrica se engulle la ZONA VIARIA PEATONAL. Parece obvio que ese momento es el de la comprobación de la licencia de obras para hacer la fábrica, y que la ejecución de la obra se hubiera hecho conforme al proyecto presentado, a los informes técnicos, y al PGOU. Pero, ¿Cómo opera en la constatación de un presunto delito el hecho de que se apruebe un nuevo instrumento urbanístico o un Convenio Urbanístico?

A este respecto conviene señalar que una parte del espacio presuntamente usurpado es ZONA VIARIA PEATONAL, y sigue siendo un BIEN DE DOMINIO PÚBLICO (inalienable, inembargable, imprescriptible), y el PGOU sigue siendo vigente en la actualidad, por lo vinculan a aquellos acuerdos que informen o aprueben instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias que afecten a LA ZONA VIARIA PEATONAL en la medida de que el uso privativo no sería autorizable en tal clase de suelo por ser de dominio público. Entre tales instrumentos no figura EL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO (al no estar caracterizado éste en sí mismo como un instrumento de planeamiento. No obstante, entendemos que siendo su objetivo la preparación de una modificación o revisión del PGOU en vigor no tendría sentido aprobar un convenio urbanístico con un particular cuya propiedad sobre la que se pretende hacer una MODIFICACIÓN DEL PGOU contiene una ZONA VIARIA PEATONAL que el propio convenio está ignorando "a sabiendas", por lo que si no es aplicable el 319 y 320 del CP, si debiera aplicarse el 404 CP:

> *A la autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, dictare una resolución arbitraria en un asunto administrativo se le castigará con la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años.*

En resumen. Si bien no cabe exigir responsabilidades penales por hechos que estarían prescritos, si es pertinente recordar que la acción o inacción de los miembros de las corporaciones locales está siempre sometida a la responsabilidad civil o penal, todo ello según lo previsto en el art. 78.1 de la ley 7/1985 LBRL. Obviamente no es la responsabilidad penal derivada de la presunta usurpación producida hace veinte años, sino de responsabilidad penal por la aprobación de un convenio urbanístico sobre el que se ignora la denuncia presentada pruebas de su presunta usurpación, y también, de la responsabilidad penal derivada de la inacción que contraviene lo dictado por el art. 68 de la ley 7/1985 LBRL:

> ***Las entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.***

Quinta.-

SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSCO.

La presunta usurpación que se denuncia ha de enmarcarse en el procedimiento de aprobación del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES Y NOTNA S. L. y CONSERVASL LOLÍN S. L. PARA LA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARCELA CATASTRAL 2221401VP8022S0001PX. De hecho en este escrito es la tercera vez que se pone en conocimiento la presunta usurpación de suelo público que formaría parte de la parcela objeto del Convenio Urbanístico.

Cabe considerar, por tanto, cuál debe ser la posición del Ayuntamiento con respecto a la aprobación de un Convenio sobre el que subsiste una presunta apropiación de suelo público.

De acuerdo con el itinerario propuesto en este escrito, lo primero de lo que debiera cerciorarse el Ayuntamiento es de la existencia de indicios razonables de usurpación, para lo que procede de acuerdo con el art 48 del Reglamento de Bienes realizar un ESTUDIO PREVIO sobre la procedencia de iniciar un expediente de Investigación.

Si del estudio previo se entiende que existen indicios razonables, procederá la apertura de un EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN que podría concluir en el deslinde y recuperación de los suelos públicos. Si bien es ese el momento en el que al Ayuntamiento le compete tomar una decisión en relación con el convenio urbanístico aprobado en sesión del Pleno del Ayuntamiento de 30 de mayo de 2017, no puede ignorarse que dicho

acuerdo ha sido objeto de varios **Recursos Potestativos de Reposición**, recursos en los que se ha solicitado la suspensión de la ejecución del Convenio Urbanístico por parte del Pleno del Ayuntamiento al amparo de lo previsto en el art. 117 de la ley 35/2015:

> *Artículo 117 Suspensión de la ejecución*
>
> *1. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.*
>
> *2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior,* ***el órgano a quien competa resolver el recurso, previa ponderación, suficientemente razonada, entre el perjuicio que causaría al interés público*** *o a terceros la suspensión y el ocasionado al recurrente como consecuencia de la eficacia inmediata del acto recurrido,* ***podrá suspender, de oficio o a solicitud del recurrente, la ejecución del acto impugnado cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias****:*
>
> ***a) Que la ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.***
>
> ***b) Que la impugnación se fundamente en alguna de las causas de nulidad de pleno derecho previstas en el artículo 47.1 de esta Ley****.*

Es por lo que, habida cuenta de que la presunta usurpación del espacio público ha sido causa de impugnación según se expresa en la ALEGACIÓN NOVENA del Recurso Potestativo de Reposición presentado por EQUO Cantabria, y de la ejecución del Convenio Urbanístico puede causar perjuicios de imposible o difícil reparación, o bien, sea causa de nulidad de pleno derecho, procede la suspensión de la ejecución del Convenio Urbanístico.

Para abundar en la pertinencia de esta petición, conviene exponer los que consideramos cuáles pueden ser **LOS PERJUICIOS DE IMPOSIBLE O DIFÍCIL REPARACIÓN**, si bien se expondrán solo aquellos que están relacionados con la presunta usurpación de suelo público y como tal puede afectar a la ejecución del convenio urbanístico. Veamos:

Primero. SE PERJUDICA A INTERESES DE TERCEROS, ACREEDORES HIPOTECARIOS.

La redelimitación del ámbito de actuación propuesto en la CLÁUSULA PRIMERA apartado A del Convenio Urbanístico conlleva la asunción de que en tal parcela solo hay el suelo privado de Anchoas Lolín S. L. y NOTNA S. L. por lo que si se demostrase, a la luz de las pruebas presentadas, que la totalidad del suelo no es propiedad estaría poniendo en riesgo intereses de terceros, acreedores hipotecarios.

De acuerdo con la Nota Simple Informativa obtenida por los recurrentes del Registro de la Propiedad, la parcela catastral 2621401VP8022S001PX se encuentra gravada con cuatro préstamos hipotecarios a favor del Banco de Santander, Banco Popular y Caixabank, que suman en total 6.563.941,68 € de principal, más 249.001,75 € de intereses ordinarios y 2.740.856,69 € de intereses de demora, costas y gastos, información que se desprende de las anotaciones registrales. Cabe decir, por tanto, que los bancos citados como acreedores hipotecarios son titulares de derechos reales sobre la citada finca. Tales titulares de derechos reales sobre la finca verían mermada su capacidad de ejecutar su deuda en caso de prosperar el expediente de investigación, deslinde y recuperación de las porciones de parcela presuntamente usurpadas en las que están gravadas sus respectivas hipotecas, y que paradójicamente estaría gravando una porción de parcela que podría ser DOMINIO PÚBLICO INEMBARGABLE.

Esta situación iría agravándose con el paso del tiempo y con el añadido de costes a la operación empresarial, por un lado, y los trámites administrativos que implica la modificación puntual del PGOU que viene como con secuencia de este Convenio Urbanístico.

Segundo. SE PERJUDICA A INTERESES DE TERCEROS, TRABAJADORES DE LA FÁBRICA DE ANCHOAS.

Se estaría generando una expectativa falsa para los trabajadores de la Fábrica de Anchoas. Ello viene a cuenta de que en la CLÁUSULA SEGUNDA apartado B del Convenio Urbanístico, NOTNA S. L. y Conservas Lolín S. L. se obligan a "adquirir la propiedad o uso de una parcela en el polígono de El Vallegón al que deberán trasladar obligatoriamente las instalaciones industriales actuales, poniéndolas en funcionamiento en el plazo máximos de 3 años desde la aprobación definitiva de la modificación del PGOU a que se refiere este convenio". Obligación que parece coherente con lo dicho en el capítulo III.h del Convenio "pues tanto la propiedad del inmueble como la mercantil que desarrolla la actividad fabril asumen en este convenio el compromiso de trasladar sus instalaciones al citado polígono contribuyendo a su desarrollo y al mantenimiento de la actividad productiva (...) ".

La cuestión relativa al traslado de la fábrica ha sido esgrimida como elemento esencial para justificar el interés público subyacente en este Convenio. Por lo que de declararse nulo como consecuencia, entre otras, de la usurpación de suelo público, y sea cual sea el momento en la que se pueda declarar la nulidad, se habría generado una falsa expectativa hacia los trabajadores de la fábrica de Anchoas Lolín a los que podría afectar el colapso económico derivado del fracaso empresarial de la operación que conlleva el Convenio Urbanístico, y con ello poner en riesgo el mantenimiento de sus puestos de trabajo. Esto hay que analizarlo en un contexto en el que NOTNA S. L. y Anchoas Lolín S. L. presentan grandes dificultades económicas tal y como se ha señalado en el apartado anterior, con la propiedad hipotecada en casi diez millones de euros.

Tercero. SE PERJUDICA A LOS DUEÑOS DE LAS SOCIEDADES PROMOTORAS DEL CONVENIO.

Por las mismas razones señaladas en el apartado anterior, cualquier empresario que quiere realizar un negocio debe tener la seguridad jurídica de que el Convenio Urbanístico es conforme a derecho, o bien, en caso contrario, conocer cuanto antes, los posibles impedimentos. La ejecución del Convenio Urbanístico con la incertidumbre de declararse nulo perjudicaría también las expectativas empresariales y afectaría a los intereses económicos de los dueños de las empresas promotoras.

Cuarto. SE PERJUDICA AL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES.

En la medida de que podría verse en la tesitura de continuar con la obligación de tramitar el modificado puntual del PGOU nº 23, con la incertidumbre de que pueda prosperar el Expediente de Investigación y el consiguiente deslinde y recuperación de las propiedades presuntamente usurpadas, si fuera el caso. Dicho de otra manera: continuar con la ejecución del convenio (y poner en marcha el modificado puntual del PGOU nº 23) implica poner en marcha recursos administrativos, técnicos y económicos que implicarían un uso ineficiente de los recursos públicos.

Por otro lado, la propia continuidad de un Expediente de Investigación manteniendo al mismo tiempo la ejecución del Convenio Urbanístico colisiona con el propio principio de autotulela y la defensa de la Administración de sus bienes y derechos. Ha de tenerse en cuenta, por otro lado que la ejecución del convenio no es urgente, ni el hecho de que se suspenda pueda afectar gravemente a intereses de terceros. Más bien, sucede al contrario tal como se ha señalado en apartados anteriores.

En lo que se refiere a la salvaguarda de los intereses públicos de ámbito municipal, la mesura obliga a caminar despacio y con altas dosis de seguridad jurídica antes de embarcarse en procesos que puedan ser más perjudiciales para el Ayuntamiento. NO HAY UN PERJUICIO DE ALTA CONSIDERACIÓN POR EL HECHO DE SUSPENDER LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO URBANISTICO QUE PUEDA PONDERARSE MÁS QUE EL HECHO DE QUE LA PRESUNTA USURPACIÓN DE SUELO PÚBLICO PUEDA C0OMPROBARSE COMO CIERTA TRAS EL EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN.

Es por lo que, habida cuenta de todo lo expuesto se **SOLICITA** del señor alcalde:

1.- Ordene la apertura de un EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN con objeto de identificar y recuperar el suelo público presuntamente ocupado, a la vista de las pruebas presentadas y adjuntadas al presente escrito, todo ello según lo regulado en el art. 4.1.d de la ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto en los arts. 45 y ss. y 71 del Real Decreto 1372/1986 del Reglamento de Bienes.

2.- Se suspenda la ejecución del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES Y NOTNA S. L. y CONSERVASL LOLÍN S. L. PARA LA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARCELA CATASTRAL 2221401VP8022S0001PX hasta la finalización del Expediente de Investigación, por los perjuicios de difícil o imposible reparación de acuerdo con la argumentado en la CONSIDERACIÓN QUINTA.

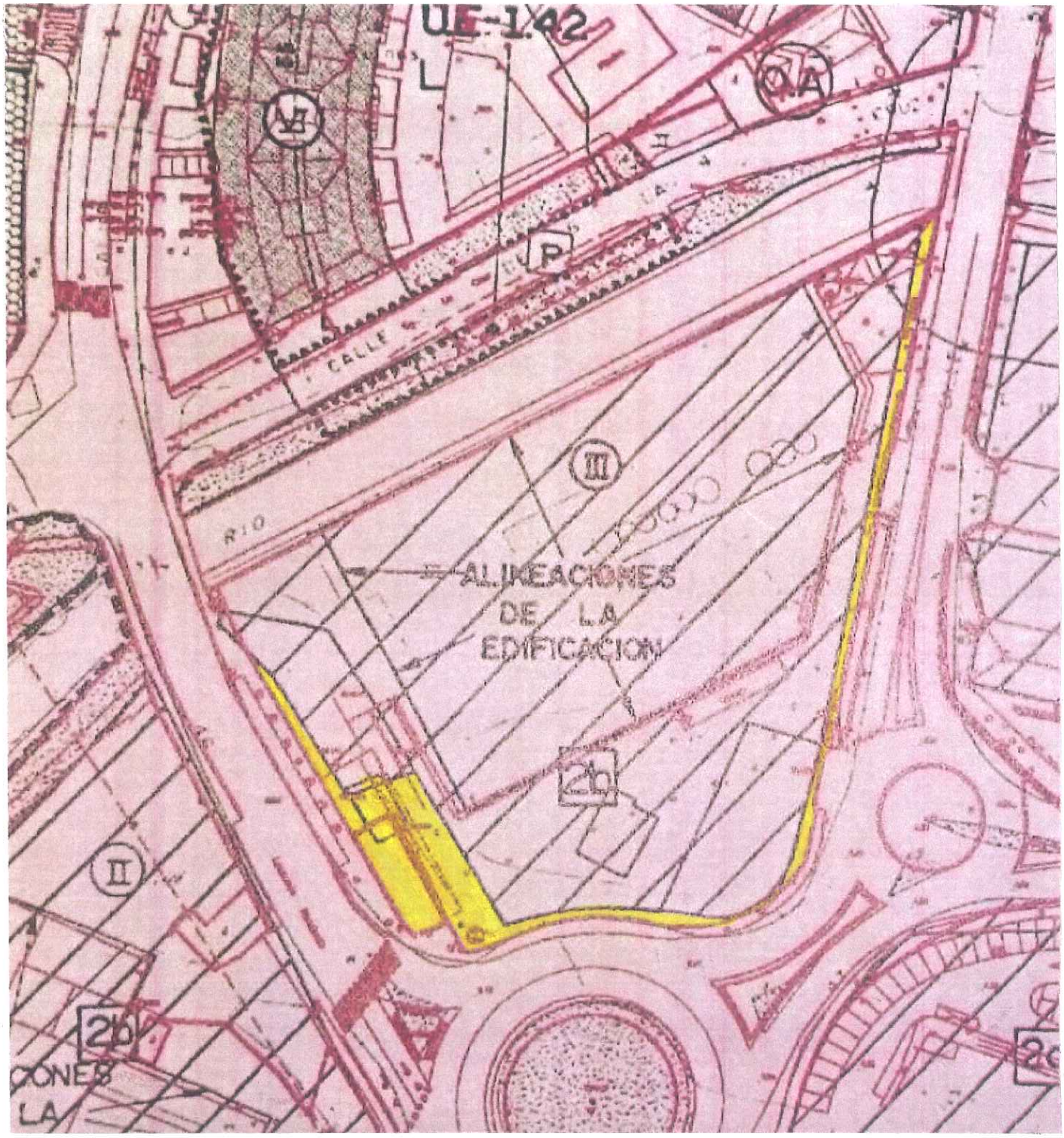
3.- Se autorice al acceso al expediente por el que el Ayuntamiento de Castro Urdiales compensa una deuda de 3.731.430 pts. a NOTNA S. L. por la que esta sociedad adquiere el "sobrante de vía pública" según se detalla en la PRUEBA Nº 6. Se autorice asimismo a acceso a los expedientes relacionados que pudieran justificar la compensación económica sobre la base de deuda contraída por el Ayuntamiento a favor de NOTNA S. L.

Por EQUO CANTABRIA:

Juan Antonio Bazán Perales Doloris Póliz López Alejandro Ahumada Avila

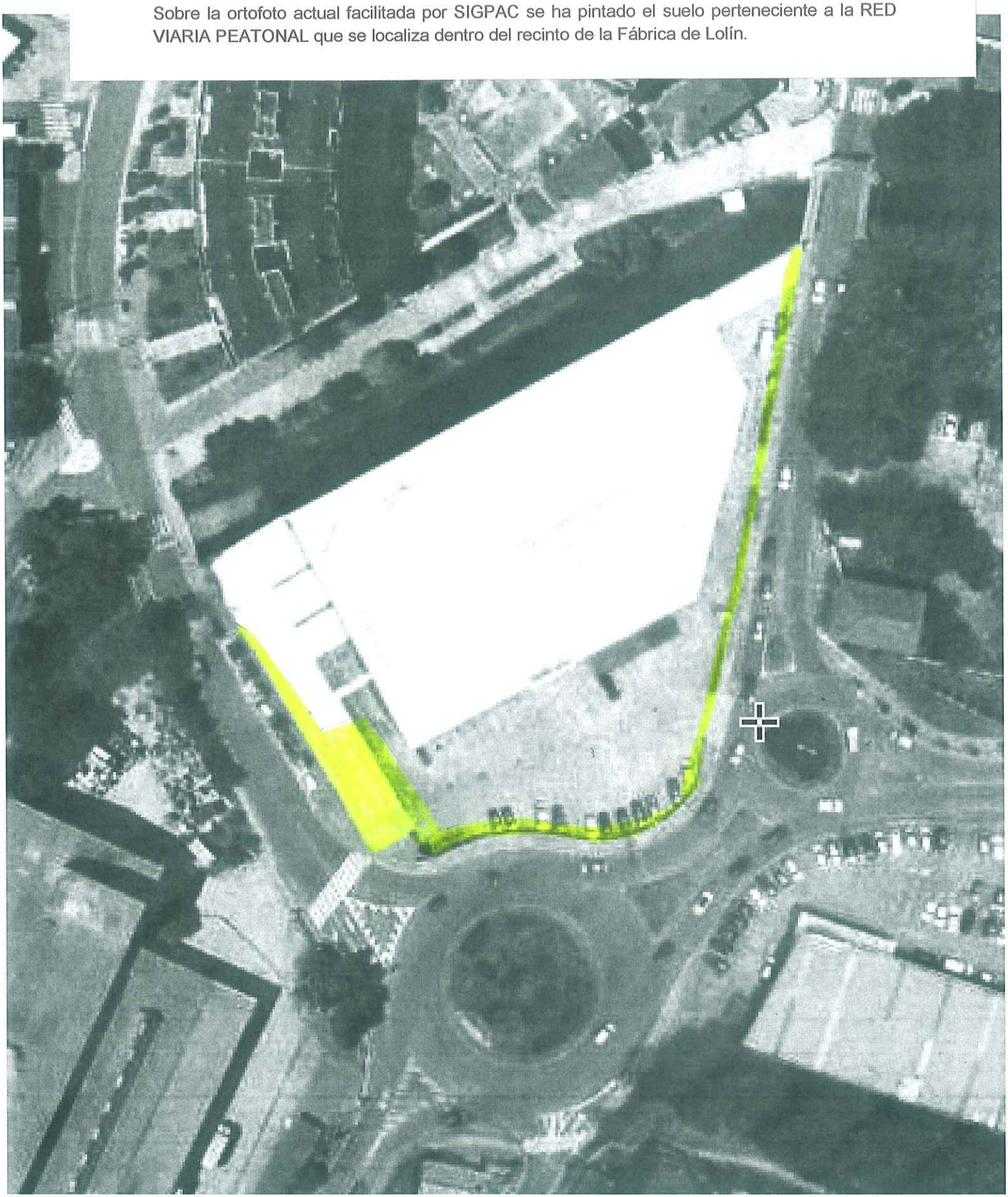
Prueba 1. EL PLANO DEL PLAN GENERAL, LA CARTOGRAFÍA Y LA REALIDAD.

Sobre la nueva topografía presentada por la propiedad en la memoria del borrador del proyecto de modificado nº 23 del PGOU (SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CASTRO URDIALES EN BRAZOMAR) en la que se delimita en trama rayada el suelo industrial, y la RED VIARIA PEATONAL fuera de la trama, pintada en verde fosforito, que no fue respetada y se ha incorporado dentro de la fábrica de Lolín.



Prueba 1. EL PLANO DEL PLAN GENERAL, LA CARTOGRAFÍA Y LA REALIDAD.

Sobre la ortofoto actual facilitada por SIGPAC se ha pintado el suelo perteneciente a la RED VIARIA PEATONAL que se localiza dentro del recinto de la Fábrica de Lolín.



Prueba 3. CONTRADICCIÓN ENTRE EL CATASTRO CON EL PLANO DEL PGOU Y CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Copia NOTA SIMPLE INFORMATIVA REGISTRAL e HISTORIAL DE AL FINCA DE LA FÁBRICA DE LOLÍN (finca 51662 tomo 703 libro 595 folio 62).

MARTA ESPERANZA CASAL GARMENDIA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE CASTRO-URDIALES Y SU DISTRITO, COMUNIDAD Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA,

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia suscrita por JUAN ANTONIO BAZAN PERALES, con N.I.F.: 14928406A, he examinado los libros del archivo de éste Registro a mi cargo, y de ellos resulta:

PRIMERO.- FINCAS DE QUE SE TRATA:

1.- FINCA REGISTRAL Nº: 13169, CON CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO NÚMERO 39002000068068:

1.- INSCRIPCION 1ª de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos sesenta y seis, al folio 162 del tomo 194, libro 129 de CASTRO-URDIALES:

DESCRIPCIÓN: "URBANA: Finca sita en el Barrio de Brazomar, denominada LA LAGUNA, que mide según título ochocientos treinta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados, pero según medición son novecientós sesenta metros cuadrados, linda al Norte, con Oleotécnica S.A., por la parte denominada Fábrica A, al Sur, herederos de Antonio Cantero; al este, con la planta baja propiedad de don Benigno elordi de una casa de herederos de Elordi y la carretera de Bercedo y al Oeste, con terrenos de ferrocarril de Castro a Traslaviña."

TITULARIDAD: Inscrita a favor de SOCIEDAD ANÓNIMA OLEOTÉCNICA, por compra a don Benigno Elordi Llano y doña Carmen Zamanillo Zaballa, en virtud de escritura otorgada en Castro-Urdiales, el veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario don Fernando Maria de Mesanza.

2.- INSCRIPCION 3ª de fecha diecinueve de febrero de mil noveicnetos noventa y seis, al folio 31 del tomo 390, libro 307 de CASTRO-URDIALES:

TITULARIDAD: Inscrita a favor de la sociedad NOTNA, SOCIEDAD LIMITADA, por adjudicación en subasta pública, por Auto firme dictado el tres de febrero de milnovecientos noventa y seis, en el procedimiento Judicial Sumario al amparo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, autos Número N.162.95, seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN DE CASTRO-URDIALES. Asi resulta de su inscripoción 3ª de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, motivada por un testimonio del mencionado auto, expedido el nueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, por don Justo Pérez Aguilar, Secreterio de dicho Juzgado de Castro-Urdiales.

2.- FINCA REGISTRAL Nº: 31036, CON CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO NÚMERO 39002000256953:

1.- **INSCRIPCION 1ª de fecha trece de enero de milnovecientos noventa y cuatro, al folio** 201 **del tomo** 386, **libro** 303 **de** CASTRO-URDIALES:

DESCRIPCIÓN: "URBANA: Terreno titulado Campo de San Antonio, de esta Ciudad de Castro-Urdiales. Mide tres mil doscientos sesenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, con el río Brazomar; Sur, Vicenta Lucas; Este, carretera de Muriedas a Bilbao y por el Oeste, ferrocarril a Traslaviña. Sobre el cual existen tres cuerpos unidos en forma de U cuyos pabellones industriales están compuestos de tres plantas. Cada planta de ésta construcción mide mil cuatrocientos dieciocho metros cuadrados."

TITULARIDAD: Inscrita a favor de OLEOTÉCNICA, SOCIEDAD ANÓNIMA, por segregación efectuada por dicha compañía de la finca registral número 11.558, al folio 13 del tomo 181, libro 119 de Castro-Urdiales, en virtud de escritura otorgada en Castro-Urdiales, el veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario don José Graiño Ferreiro, número 1.740 de Protocolo.

2.- **INSCRIPCION 2ª de fecha diecinueve de febrero de mil noveicnetos noventa y seis, al folio** 32 **del tomo** 390, **libro** 307 **de** CASTRO-URDIALES:

TITULARIDAD: Inscrita a favor de la sociedad NOTNA, SOCIEDAD LIMITADA, por adjudicación en subasta pública, por Auto firme dictado el tres de febrero de milnovecientos noventa y seis, en el procedimiento Judicial Sumario al amparo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, autos Número N.162.95, seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN DE CASTRO-URDIALES. Asi resulta de su inscripoción 3ª de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, motivada por un testimonio del mencionado auto, expedido el nueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, por don Justo Pérez Aguilar, Secreterio de dicho Juzgado de Castro-Urdiales.

SEGUNDO.- Que ambas fincas 31.036 y 13.169 fueron AGRUPADAS, pasando a formar la finca registral número 51.662, al folio 62 del tomo 703, libro 595 de los de esta Ciudad, causando su inscripción 1ª de fecha quince de mayo de dos mil tres, y que fue motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día treinta y uno de diciembre de dos mil dos ante el Notario JOSE CORRAL MARTINEZ, número 1716/2002 de protocolo y de otra escritura complementaria autorizada por el mismo Notario, el día veintiocho de Abril de dos mil tres, número 644 de Protocolo, por la que se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y por la que se solicita la inscripción del exceso de cabida resultante de la agrupación de amboas fincas, conforme a la cabid que resulta de la misma.

Y para que así conste, firmo la presente, en Castro-Urdiales, a DIECISIETE DE MAYO DE DOS MIL DIECISIETE.

Protección de datos de carácter personal: De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los daros, por si o por su mandatario o representante, queda informado de los siguientes extremos:
1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente (artículos 1, 32 y 221 de la Ley Hipotecaria y 607 del Código Civil). B) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento de este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado...siempre que exista interés en el peticionario" (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).
2.- De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: "la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia" (Ley 13/1996 de 30 de diciembre y artículo 2.1 Orden de 23 de Febrero de 1999).
3.- De lo establecido por el Apartado sexto de la Instrucción de la DGRN de 17 de Febrero de 1998, sobre el cual las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, durante un periodo de tres años.
4.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 2532390

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTRO - URDIALES
MARTA ESPERANZA CASAL GARMENDIA - DNI / NIF 13914823F
Fecha 10 de enero de 2017
Solicitante: JUAN ANTONIO BAZAN PERALES N.I.F.: 14928406A

DATOS DE INSCRIPCION

tomo 703 , libro 595, folio 62 , Finca Nº: 51662
Código Registral Único 39002000597520

DESCRIPCION
Urbana en CASTRO-URDIALES
Finca en Brazomar, término de Castro-Urdiales, completamente cerrada con muro de construcción propia que rodea la finca por todos sus lindes. Tiene una superficie de cinco mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, rio Brazomar; Sur, viales públicos, zona de rotonda de Brazomar; Oeste, calle Leonardo Rucabado, y Este, calle Menendez Pelayo. Tiene sus dos entradas por la calle Menendez Pelayo. Sobre esta finca y previa demolición y reforma de las naves industriales que constaba declaradas sobre esta finca se ha CONSTRUIDO la siguiente obra terminada: NAVE INDUSTRIAL con un cuerpo único de construcción que constituye la fábrica de anchoas, salazones y conservas de pescado, y dos zonas de aparcamientos, junto con una zona de carga y descarga. La fábrica consta de: planta baja, con depencias para cámaras frigoríficas, recepción y ventas, servicios, area de trabajo, cuarto de control, escaleras y montacargas. Planta primera, con depencias para área de trabajo, vestuarios, oficinas, servicios, recepción, escaleras y montacargas. Planta segunda, con depencias para área de trabajo, oficinas, escaleras y montacargas. Planta tercera, con depencias para área de trabajo, terraza, escaleras y montacargas. Planta bajocubierta y torre con dependencias propias de fábrica. La superficie en planta baja de la fábrica es de tres mil trescientos nueve metros con cincuenta decímetros cuadrados. La superficie en zona de carga y descarga es de dos mil novecientos nueve metros con treinta decímetros cuadrados.
La referencia catastral de esta finca es 2621401VP8022S0001PX

TITULARES

NOMBRE: NOTNA S.L. con C.I.F.: B48527535, al Tomo 703, Libro 595 Folio 62 Inscripción 1ª, Pleno dominio
TITULO: Adquirida en virtud de escritura autorizada en Castro-urdiales el treinta y uno de diciembre de dos mil dos ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 1716/2002 de su protocolo.

CARGAS AL DIA DE LA FECHA.

HIPOTECA de IGUAL RANGO que las hipotecas constituidas en las inscripciones 3ª, 4ª y 5ª de esta finca, a favor BANCO POPULAR ESPAÑOL SOCIEDAD ANONIMA, en garantía de la restitución de DOSCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS VEINTE EURO TREINTA Y DOS CENTIMOS, IMPORTE PARCIAL del principal del préstamo, ascendiendo dicho préstamo a la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS, un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la Cláusula Financiera Cuarta, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del TRES CON SETENTA Y OCHO POR CIENTO anual, a que asciende a OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS, Tres años de intereses de demora, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera Séptima, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo que asciende a NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS y VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON TRES CENTIMOS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula Decimotercera, y cualquier otro gasto relativo a la Finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, siendo la tasación a efectos de SUBASTA de 6.563.942,57 €. Su fecha de vencimiento es

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

el día uno de agosto de dos mil veintiséis. Constituída en su inscripción 2ª de fecha treinta y uno de octubre de dos mil nueve, motivada por una escritura otorgada en Santander el día veintisiete de julio de dos mil nueve ante el Notario don Rafael Antonio Segura Baez, número 1032/2009 de Protocolo. MODIFICADA por la 6ª de fecha uno de julio de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 576/2014 de Protocolo, MODIFICADA por la inscripción 13ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis ante el Notario don José Corral Martinez, número 593 de protocolo.

HIPOTECA de IGUAL RANGO que las hipotecas constituidas en las inscripciones 2ª, 4ª y 5ª de esta finca, a favor de BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANONIMA, en garantía de la restitución de: SETECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS, IMPORTE PARCIAL del principal del préstamo, ascendiendo dicho préstamo a la suma de UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMOS, un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la Cláusula Financiera Cuarta, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de TRES CON SETECIENTOS VEINTIOCHO POR CIENTO anual, que asciende a VEINTISEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMOS, tres años de intereses de demora, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera Séptima, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del TRECE CON SETECIENTOS VEINTIOCHO POR CIENTO anual, que asciende a DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS y SETENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula Decimotercera, y cualquier otro gasto relativo a la Finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor siendo la tasación a efectos de SUBASTA de 6.563.942,57 €. Su fecha de vencimiento es el día uno de agosto de dos mil veintiséis. Constituída en su inscripción 3ª de fecha treinta y uno de octubre de dos mil nueve, motivada por una escritura otorgada en Santander el día veintisiete de julio de dos mil nueve ante el Notario don Rafael Antonio Segura Baez, número 1031/2009 de Protocolo. MODIFICADA por la 8ª de fecha quince de octubre de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 581/2014 de Protocolo MODIFICADA por la inscripción 11ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis, ante el Notario don José Corral Martinez, número 591 de protocolo. .

HIPOTECA de IGUAL RANGO que las hipotecas constituidas en las inscripciones 2ª, 3ª y 5ª de esta finca, a favor de CAIXABANK SOCIEDAD ANONIMA, en garantía del pago de: a) del capital prestado hasta 1.600.916,56 euros, b) del pago de sus intereses 60.511,09 euros por el plazo de seis meses a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de los intereses de demora 668.478,72 euros por el plazo de dieciocho meses a razón del tipo convenido, y d) de las cantidad de ciento sesenta mil noventa y un euros para costas y gastos, siendo el total de la responsabilidad hipotecaria de 2.489.998,03 euros siendo la tasación a efectos de SUBASTA de 6.563.942,56 €. Su fecha de vencimiento es el día uno de agosto de dos mil veintiséis. Constituída en su inscripción 4ª de fecha treinta y uno de octubre de dos mil nueve, motivada por una escritura otorgada en Santander el día veintisiete de julio de dos mil nueve ante el Notario don Rafael Antonio Segura Baez, número 1030/2009 de Protocolo MODIFICADA por la 7ª de fecha cuatro de julio de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 577/2014 de Protocolo. MODIFICADA por la inscripción 12ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis ante el Notario don José Corral Martinez, número 592 de protocolo.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MARIA ESPERANZA CASALGARDI

HIPOTECA de IGUAL RANGO que las hipotecas constituidas en las precedentes inscripciones 2ª, 3ª y 4ª de esta finca, a favor de BANCO SANTANDER SOCIEDAD ANONIMA, en garantía de la restitución de: 1. CUATRO MILLONES TREINTA MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON ONCE CENTIMOS, IMPORTE PARCIAL del principal del préstamo, ascendiendo el importe de dicho préstamo a la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO, 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la Cláusula Financiera Cuarta, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS, 3.Tres años de intereses de demora, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera Séptima, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo de UN MILLON SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS y 4. CUATROCIENTOS TRES MIL CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula Decimotercera, y cualquier otro gasto relativo a la Finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor siendo la tasación a efectos de SUBASTA de 6.563.942,57 €. Su fecha de vencimiento es el día uno de agosto de dos mil veintiséis. Constituída en su inscripción 5ª de fecha treinta y uno de octubre de dos mil nueve, motivada por una escritura otorgada en Santander el día veintisiete de julio de dos mil nueve ante el Notario don Rafael Antonio Segura Baez, número 1029/2009 de Protocolo MODIFICADA por la 9ª de fecha quince de octubre de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 579/2014 de Protocolo MODIFICADA por la inscripción 10ª de fecha quince de junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada ante el Notario de Castro-Urdiales, don José Corral Martinez el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis, número 590 de protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 6ª de fecha uno de Julio de dos mil catorce.

NOVACION de la inscripción 2ª por la 6ª de fecha uno de Julio de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 576/2014 de Protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 7ª de fecha cuatro de Julio de dos mil catorce.

NOVACION de la inscripción 4ª por la 7ª de fecha cuatro de julio de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 577/2014 de Protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 8ª de fecha quince de Octubre de dos mil catorce.

NOVACION de la inscripción 3ª por la 8ª de fecha quince de octubre de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 581/2014 de Protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 9ª de fecha quince de Octubre de dos mil catorce.

NOVACION de la inscripción 5ª por la 9ª de fecha quince de octubre de dos mil catorce, motivada por una escritura otorgada en Castro-urdiales el día veintisiete de mayo de dos mil catorce ante el Notario don Jose Corral Martinez, número 579/2014 de Protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 10ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis.

NOVACION de la inscripción 5ª por la 10ª de fecha quince de junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada ante el Notario de Castro-Urdiales, don José Corral Martinez el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis, número 590 de protocolo..

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 11ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis.

NOVACION de la inscripción 3ª por la 11ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis, ante el Notario don José Corral Martinez, número 591 de protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 12ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis.
NOVACION de la inscripción 4ª por la 12ª de fecha de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis ante el Notario don José Corral Martinez, número 592 de protocolo.

- Alegada la exención. La finca de este número queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según consta al margen de la inscripción 13ª de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis.

NOVACION de la inscripción 2ª por la 13ª de fecha de fecha quince de Junio de dos mil dieciseis, motivada por una escritura otorgada en Castro-Urdiales el día veintiuno de Abril de dos mil dieciseis ante el Notario don José Corral Martinez, número 593 de protocolo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Protección de datos de carácter personal: De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los daros, por si o por su mandatario o representante, queda informado de los siguientes extremos:
1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente (artículos 1, 32 y 221 de la Ley Hipotecaria y 607 del Código Civil). B) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales/Fichero Localizador de

Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento de este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado...siempre que exista interés en el peticionario" (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: "la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia" (Ley 13/1996 de 30 de diciembre y artículo 2.1 Orden de 23 de Febrero de 1999).

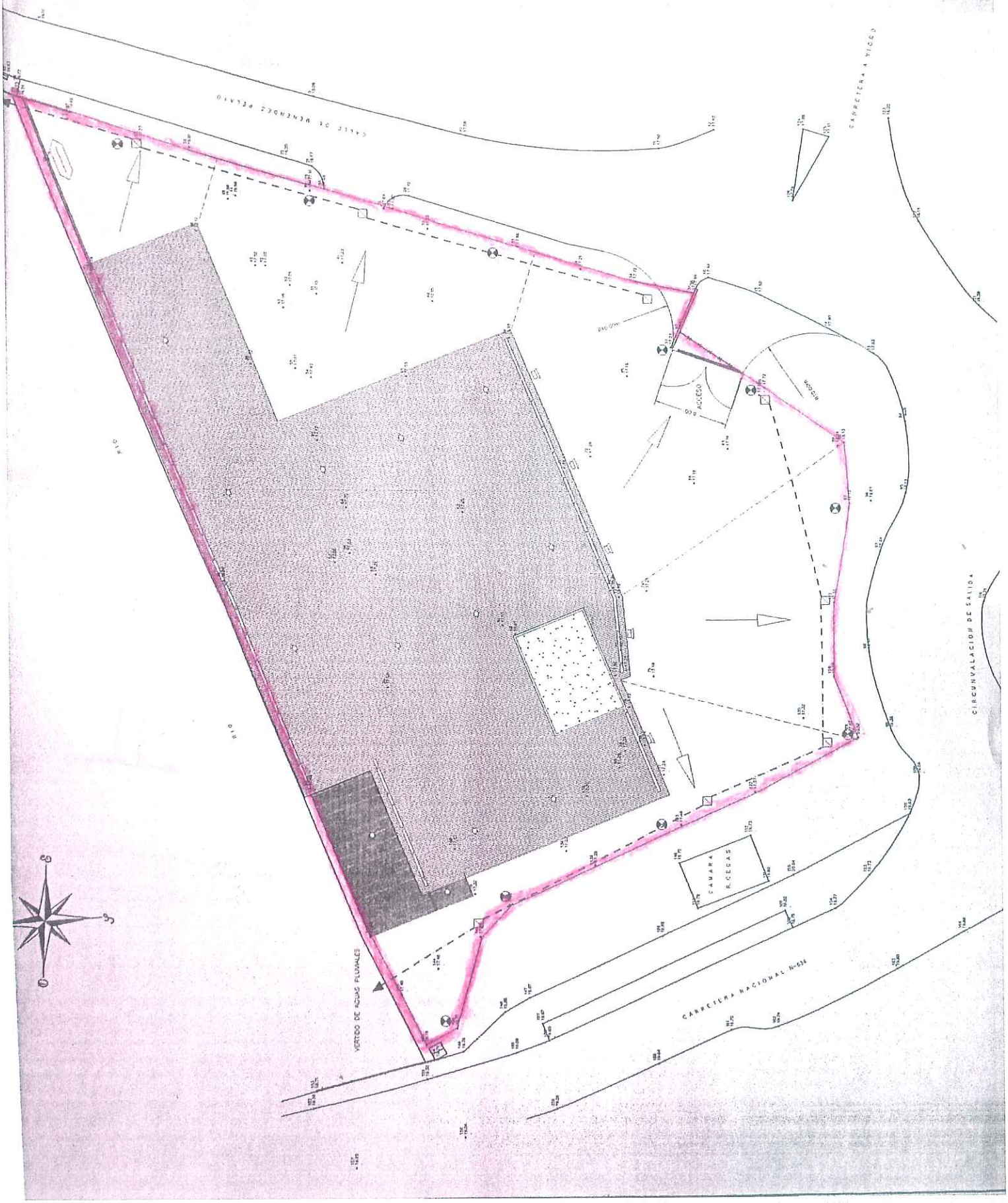
3.- De lo establecido por el Apartado sexto de la Instrucción de la DGRN de 17 de Febrero de 1998, sobre el cual las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, durante un periodo de tres años.

4.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

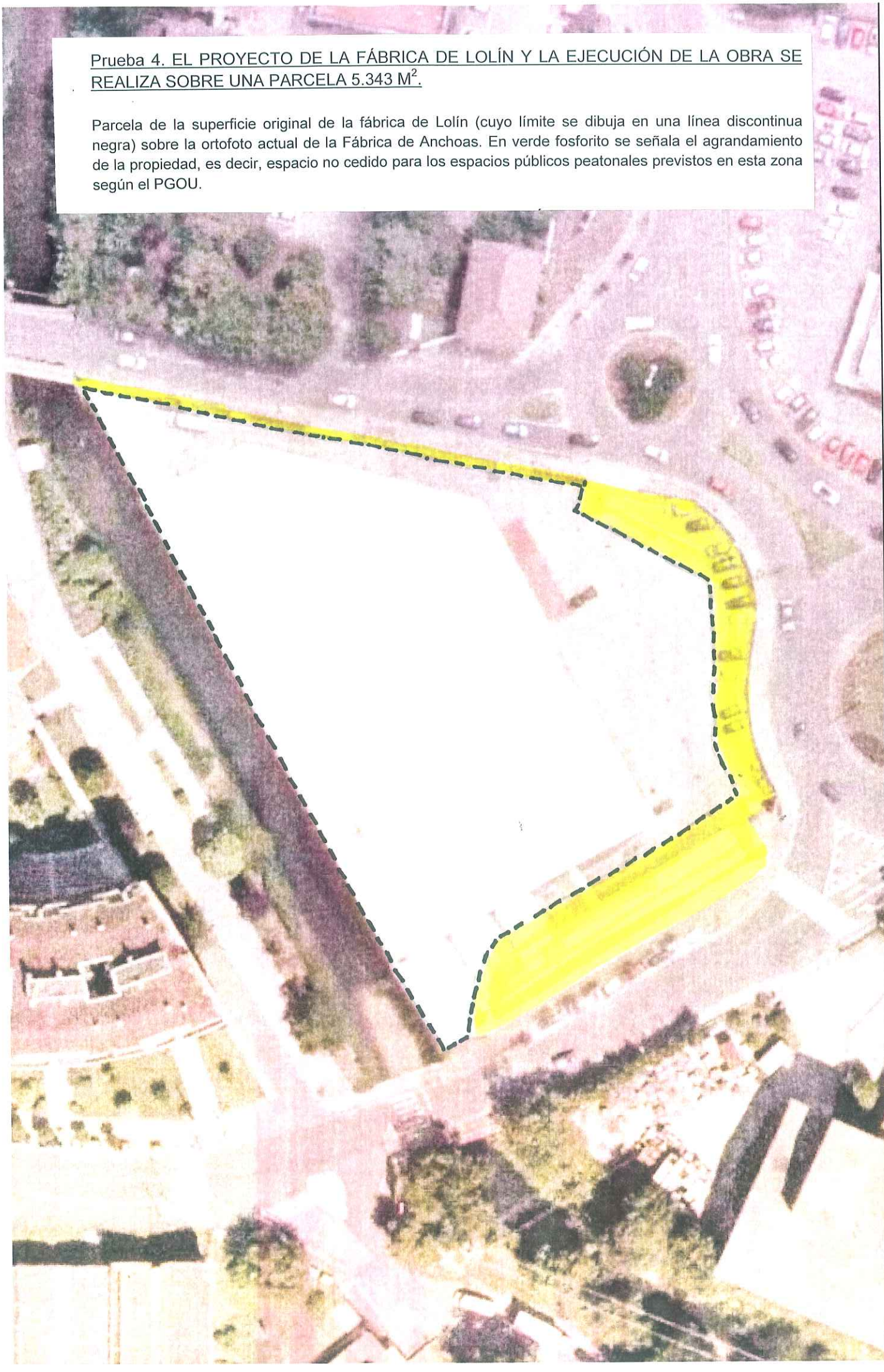
Prueba 4. EL PROYECTO DE LA FÁBRICA DE LOLÍN Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA SE REALIZA SOBRE UNA PARCELA 5.343 M^2.

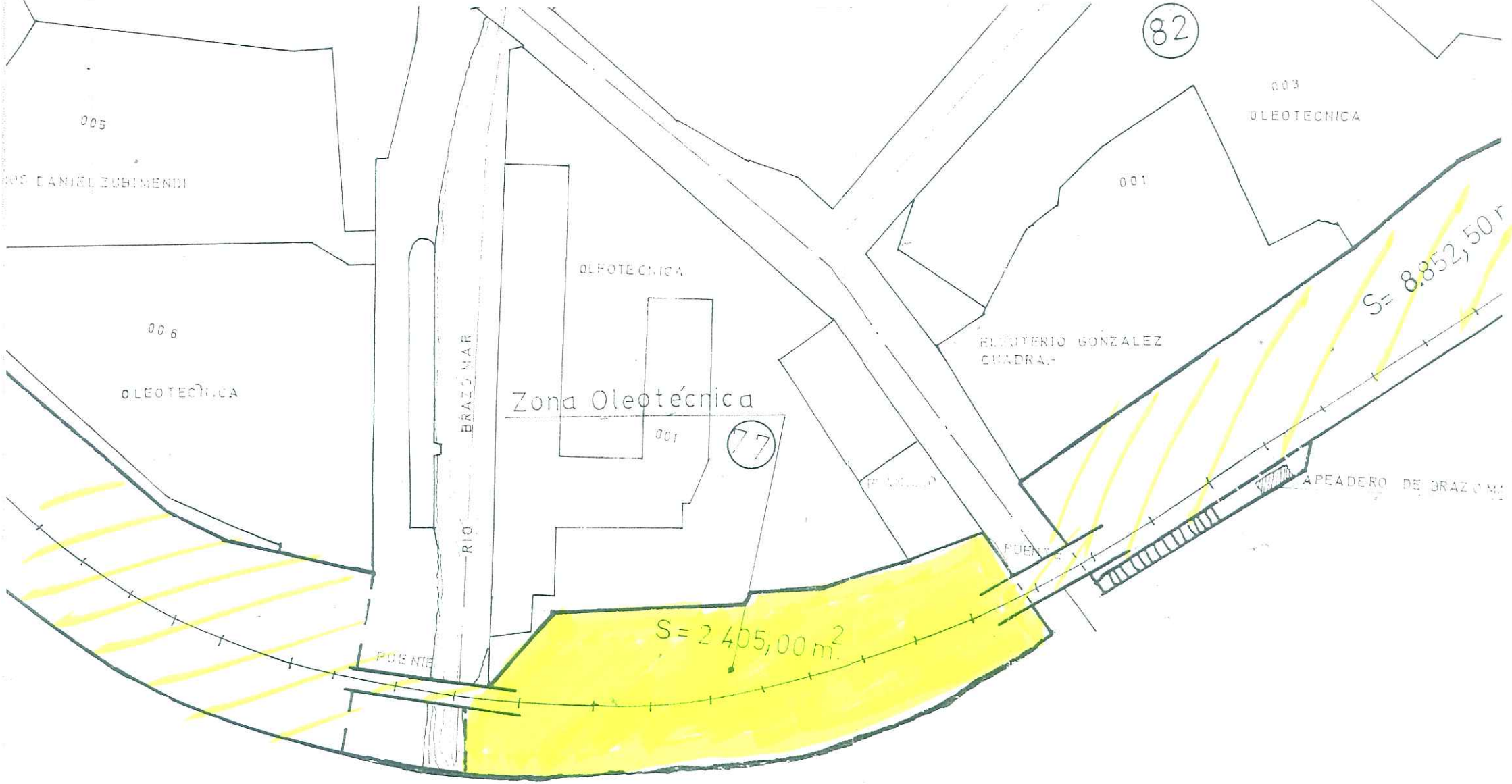
Plano correspondiente al proyecto de ejecución de la Fábrica de Lolín de septiembre de 1966 en el que se ha perfilado en rosa la parcela original de la propiedad en la que se asienta la fábrica de Lolín.



Prueba 4. EL PROYECTO DE LA FÁBRICA DE LOLÍN Y LA EJECUCIÓN DE LA OBRA SE REALIZA SOBRE UNA PARCELA 5.343 M^2.

Parcela de la superficie original de la fábrica de Lolín (cuyo límite se dibuja en una línea discontinua negra) sobre la ortofoto actual de la Fábrica de Anchoas. En verde fosforito se señala el agrandamiento de la propiedad, es decir, espacio no cedido para los espacios públicos peatonales previstos en esta zona según el PGOU.



Prueba 7. EL SUELO PÚBLICO DEL ANTIGUO TRAZADO DE FERROCARRIL CASTRO TRASLAVIÑA.

Plano de las propiedades de FEVE del antiguo trazado del ferrocarril Castro-Traslaviña en lo que hoy es la calle Leonardo Rucabado. La vía dejaba entre los puentes de la ría Brazomar, y el viaducto que salva la carretera un talud a ambos lados formando a la altura de Oleotécnica una parcela de 2.405 m^2.