



Anuncio

Publicado na Sede Electrónica de: Concello de Betanzos

Data: 08/06/26 13:00:13

Exposición: 09/06/26 00:00:00 a 31/07/26 23:59:59

Anuncio

URBANISMO

Ejecución subsidiaria edificio de B+3/4+BC na Praza da Constitución 2 de Betanzos

Información:

EXP: 2026/G003/000976

<<A Xunta de Goberno Local do Concello de Betanzos, na sesión Ordinaria do xoves 14 de maio de 2026, aprobou o seguinte ACORDO:

6.- PROXECTO DE DERRUBO DE UN EDIFICIO DE B+3/4+BC NA PRAZA DA CONSTITUCIÓN 2 DE BETANZOS

Dáse conta dun informe-proposta que indica o seguinte:

“ASUNTO: DECLARACIÓN DE INCUMPRIMENTO

EXPEDIENTE: 2026/I008/000002

ANTECEDENTES

PRIMEIRO. Con data do 12.09/.002, a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia ditou a sentenza nº 1043 (procedemento ordinario 5179/1998) pola que se dispuxo que as obras realizadas no inmovible da Praza da Constitución nº 2 debían ser demolidas no necesario para axustarse á licenza outorgada o 17 de xaneiro de 1995.

SEGUNDO. Tras diversos requirimentos xudiciais para a execución material da sentenza, a Xunta de Goberno Local acordou o 10.11.2011 iniciar o expediente de execución subsidiaria ante o incumprimento dos propietarios de presentar o proxecto de derrubo e executar as obras ordenadas.

TERCEIRO. O Concello procedeu á adxudicación e execución das obras de demolición, as cales foron recepcionadas o 18/03/2019. O importe total dos gastos soportados pola administración ascendente a 37.455,81 €, que inclúe a redacción do proxecto, a dirección de obra, coordinación de seguridade



Anuncio

Publicado na Sede Electrónica de: Concello de Betanzos

Data: 08/06/26 13:00:13

Exposición: 09/06/26 00:00:00 a 31/07/26 23:59:59

e a

execución material dos traballos.

CUARTO. O arquitecto municipal emitiu informe con data 12 de maio de 2026, co seguinte CVD: 52lzL+yYPSr4XdCJ3ZIt e no que considera incumpridas as obrigas relativas a edificación, conservación e rehabilitación.

LEXISLACIÓN APLICABLE

A Lexislación máis destacada do asunto é a seguinte:

- * Os artigos 24 a 27 da Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.
- * O artigo 135 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do chan de Galicia.
- * O artigo 21.1.s) da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local.

CONSIDERACIÓNS

PRIMEIRA. As persoas propietarias das edificacións están obrigadas a realizar as obras de edificación, conservación e rehabilitación nos prazos e condicións previstas nas leis, especialmente naquelas que contemplan os dereitos das persoas con discapacidade e a súa inclusión social, nos instrumentos de plan e, no seu caso, nos instrumentos de xestión e ordes de execución que os recollan.

O incumprimento das obrigacións establecidas no apartado anterior facultará á administración para a adopción, á súa elección e previa audiencia das persoas obrigadas, de calquera das medidas seguintes:

- a) Execución forzosa.
- b) Expropiación forzosa.



Anuncio

Publicado na Sede Electrónica de: Concello de Betanzos

Data: 08/06/26 13:00:13

Exposición: 09/06/26 00:00:00 a 31/07/26 23:59:59

c) Venda forzosa.

d) Substitución forzosa.

Para a aplicación da expropiación forzosa, a venda forzosa e a substitución forzosa será requisito previo a declaración polo concello, de oficio ou a solicitude da persoa interesada, do incumprimento de que se trate por resolución expresa que así o acredite.

SEGUNDA. A resolución da declaración de incumprimento, que porá fin á vía administrativa, deberá cumprir os requisitos seguintes:

a) Será comunicada, mediante certificación administrativa, ao Rexistro da Propiedade para a práctica de nota marxinal á inscrición do correspondente inmovible.

b) Incorporará unha valoración dos terreos, das edificacións ou, no seu caso, doutros bens afectados, conforme á normativa estatal do chan e valoracións.

c) Declarará, segundo proceda, a aplicación da execución subsidiaria, a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, a venda forzosa ou a substitución forzosa.

d) Advertirá expresamente se habilita ou non para que o concello inste a declaración do inmovible en estado de abandono.

TERCEIRA. O procedemento para levar a cabo a declaración do incumprimento será o seguinte:

A. Posto en coñecemento do Concello o posible incumprimento das obrigacións relativas á edificación, conservación e rehabilitación levarase a cabo a comprobación da situación polos Servizos Técnicos Municipais.

B. Á vista do incumprimento das obrigacións, mediante Resolución de Alcaldía, iniciarase expediente



Anuncio

Publicado na Sede Electrónica de: Concello de Betanzos

Data: 08/06/26 13:00:13

Exposición: 09/06/26 00:00:00 a 31/07/26 23:59:59

de declaración de incumprimento as obrigacións relativas á edificación, conservación e rehabilitación.

No acordo de incoación da declaración de incumprimento incluírase o sistema de actuación elixido, no caso de que o procedemento resolvase coa estimación de concorrencia de incumprimento.

C. Solicitarase do Rexistro da Propiedade a certificación de dominio e cargas dos terreos correspondentes, debendo facerse constar en nota marxinal o inicio do procedemento para a declaración de incumprimento. A duración da nota marxinal será a prevista na lexislación hipotecaria ou urbanística aplicable

D. Acordarase a apertura dun trámite de audiencia de quince días ás persoas propietarias e demais titulares de dereitos reais afectados que consten no Rexistro da Propiedade e/ou no Catastro. Así mesmo, de maneira simultánea a este trámite, o concello, se así o considera oportuno, poderá acordar a apertura dun trámite de información pública por prazo de vinte días. O anuncio de información pública farase no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do concello.

E. Concluídos os prazos de audiencia e, no seu caso, de información pública, o Alcalde, previos informes oportunos, deberá ditar resolución sobre a declaración de incumprimento e notificala no prazo máximo de tres meses.

CUARTA. O Concello, ante o incumprimento persistente dos propietarios, procedeu á execución subsidiaria das obras de demolición necesarias para axustarse á licenza municipal outorgada o 17 de xaneiro de 1995, obras que foron debidamente recepcionadas o 18 de marzo de 2019.

Sen embargo, aínda que se executou a demolición ordenada pola sentenza, os propietarios non realizaron as actuacións de edificación, conservación e rehabilitación necesarias para completar o inmovible, deixando o edificio nun estado de esqueleto inacabado, sen uso e sen cumprir coa funcionalidade e as condicións urbanísticas exixidas.

Este incumprimento prolongado e reiterado das obrigas de conservación e rehabilitación vulnera gravemente os artigos 24 a 27 da Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración



Anuncio

Publicado na Sede Electrónica de: Concello de Betanzos

Data: 08/06/26 13:00:13

Exposición: 09/06/26 00:00:00 a 31/07/26 23:59:59

urbanas de Galicia, así como o artigo 135 da Lei 2/2016, do chan de Galicia, e impide o cumprimento da función social da propiedade.

Por todo o exposto, procede declarar formalmente o incumprimento das obrigacións relativas á edificación, conservación e rehabilitación do inmovible sito na Praza da Constitución nº 2.

Este acordo propón a venda forzosa como o sistema de actuación máis adecuado e proporcionado, co fin de recuperar o importe adiantado pola Administración, evitar o deterioro progresivo do inmovible e permitir que un terceiro complete as obras necesarias, restablecendo a legalidade urbanística e o interese público.

Trátase dunha medida xustificada pola gravidade e duración do incumprimento (máis de vinte anos desde a licenza e case dezasete desde a sentenza), facendo desproporcionada calquera outra solución menos definitiva.

Visto canto antecede, considérase que o expediente seguiu a tramitación establecida na Lexislación aplicable procedendo a súa aprobación pola alcaldesa de acordo co artigo 61.1.o) da Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia, en concordancia co artigo 21.1.q) da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local PROPOÑO:

PRIMEIRO. Declaración do incumprimento as obrigacións relativas á edificación, conservación e rehabilitación.

Inmovible sito en: Praza da Constitución nº 2, Betanzos.

Titulares: MARIA SOCORRO IGLESIAS BALADO (NIF 32....38K), HEREDEROS DE FELIX ARCAY AMADO (NIF 32....12J), MARIA JOSEFA SANJURJO PAZ (NIF 76....06A), JOSE MANUEL SANCHEZ FERNANDEZ (NIF 76....98T), MARIANO GONZALEZ ARMENDARIZ (NIF 70....86W), ISABEL PALLEIRO VELO (NIF 76....13J) e a



Anuncio

Publicado na Sede Electrónica de: Concello de Betanzos

Data: 08/06/26 13:00:13

Exposición: 09/06/26 00:00:00 a 31/07/26 23:59:59

Comunidade de propietarios Constitución nº 2, representada polo seu presidente D. José Luís Sánchez Fernández (DNI 76***98T) e subsidiariamente todos aqueles que consten nos rexistros administrativos.

SEGUNDO. En caso de resolver coa estimación de concorrencia de incumprimento, o sistema de actuación elixido será a venda forzosa.

Solicitarase aos servizos técnicos municipais unha valoración dos bens afectados, conforme á normativa estatal ddo solo e valoracións.

TERCEIRO. Solicitar ao Rexistro da Propiedade a certificación de dominio e cargas dos terreos e a constancia en nota marxinal o inicio do procedemento para a declaración de incumprimento.

CUARTO. Acordar a apertura dun trámite de audiencia de quince días ás persoas propietarias e demais titulares de dereitos reais afectados.

QUINTA. Acordar a apertura dun trámite de información pública por prazo de vinte días mediante a publicación de anuncio no BOP e na sede electrónica do concello.

SEXTO.- Dar traslado da presente resolución aos distintos servizos administrativos da Corporación, e dar conta ao Pleno da Corporación na primeira sesión que se celebre en cumprimento do disposto no art. 42 do Real Decreto 2568/86, de 28 de novembro, polo que se aproba o Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Entidades Locais."

A Xunta de Goberno Local, por unanimidade dos/as asistentes, ACORDA aprobar este informe-proposta..>>