

nombre y representación del Grup Naturalista i Ecologista Xoriguer y domicilio a efectos de notificación en el Apartado de Correos nº 43 de La Vila Joiosa,

**DICE**

**Que ha tenido conocimiento de la posible comisión de un delito de ESTAFA cometido por el responsable de la mercantil DORICO GESTION INMOBILIARIA CIF: B-03428844 y JONICO MEDITERRANEO S.L. el Sr. Joaquín Garmendia Fernández, mayor de edad, con DNI nº 15.866.831 y domicilio social conocido en San Juan (Alicante), Polígono Fabraquer F20. Y de la mercantil Hotel Elbim S.L. (CIF B-53017380 y domicilio social en c/ Canalejas 8 de La Vila Joiosa), RANCALLOSA I S.L. (B-53211983 y domicilio social en c/ Canalejas 8 de La Vila Joiosa) y ESTUDIANTES BEACH S.L. (B-53422580 y domicilio social en c/ Pasadizo Montiboli 148 de La Vila Joiosa), estando estas tres últimas empresas vinculadas en la construcción del Hotel Elbim de La Vila Joiosa.**

## HECHOS

### Primero. Antecedentes.

En fecha 1994/1995 la promotora Dórico GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. y (Jónico MEDITERRANEO S.L. como propietaria de los terrenos) inició la promoción en la localidad de La Vila Joiosa de un Edificio destinado a viviendas en la Avda. Varadero que se denominará Edif. Varadero.

Desde un inicio se propone por la promotora la segregación de una finca y aumentar la edificabilidad de dicho edificio. A cambio, ceder al Ayuntamiento dos parcelas que segregará con dicha promoción y por una cesión de terreno de 3.740 m<sup>2</sup>, en una zona catalogada como zona verde por el PGOU.

Dicha cesión se aceptó por el Ayuntamiento y se acredita por certificación del Secretario accidental D. Francisco José Infante Mayor en fecha 31 de marzo de 1995 sobre la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 22 de marzo de 1995 que acepta *"conceder dicha licencia de segregación de las fincas para su adaptación al planeamiento, aceptando la cesión de 3.740 m<sup>2</sup> de zona verde compensable"* y que adjunta documentación de la promotora Jónico y Dórico S.L. en representación Don Joaquín Garmendia sobre las fincas a segregar, con la copia de la carátula de la escritura de propiedad y plano topográfico. DOCUMENTO N° UNO

En cuanto a la veracidad de dicha cesión que es incuestionable, el arquitecto Municipal emite informe a solicitud de particulares en fecha 12 diciembre de 1995, en los puntos 1º, 2º y 3º, reconoce en que en fecha *"22 de marzo de 1995 se concedió la licencia de segregación; aceptó la cesión de 3.740 m<sup>2</sup> de zona verde compensable, y concedió licencia de obras"* se aporta como documento n° DOS este informe.

Para ello, el 28 de febrero de 1995 Don Joaquín Garmendia solicita licencia en nombre de las dos sociedades para segregarse el terreno objeto de este delito. Se trata de las fincas registrales nº 4704N y 4705N de La Vila Joiosa. De la segregación de estas fincas, aparecen tres nuevas: la finca destinada a la construcción del edificio varadero de 1508 m<sup>2</sup>, la que se cede al Ayuntamiento de La Vila Joiosa de 3536 m<sup>2</sup> y una de finca de 240 m<sup>2</sup> de dudosa titularidad.

Las actuales parcelas catastrales de la finca cedida al Ayuntamiento, aunque difieren en metros con las escrituras reales, son:

- la nº 19 Avda. País Valencia nº 32B suelo 1859119YH4615N0001LH y superficie de 1.230 m<sup>2</sup>
- la nº 22 Avda. del puerto 7ª suelo y nº 1859122YH4615N0001LH con superficie de 1.614 m<sup>2</sup>

En el Registro de la Propiedad, dichas fincas, aparecen con los números 4704, 4705 y 20057, todas ellas en La Vila Joiosa.

Posteriormente en fecha 18 de marzo de 1997 Don Joaquín Garmendia en representación de Dórico Gestión Inmobiliaria S.L. presenta escrito ante el Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el cual, después de que se le inste por el Ayuntamiento que se realice la cesión en escritura pública, manifiesta que la superficie a ceder sería de 3.420 m<sup>2</sup> y no los 3.740 m<sup>2</sup>, y pide replanteamiento por que ya se han cedido 685,5 como viales.

Es preciso aclarar en cuanto a esto que la cesión se hizo localizada sobre el plano que se adjuntaba y que en esa zona no hay ninguna cesión de vial ya que estos viales se encuentran en la otra parte del edificio como se acredita por el escrito que se aporta como documento nº **TRES** y nº **CUATRO**.

Por el Ayuntamiento, después de la Comisión Informativa de fecha 27 del diciembre de 2001 en el punto 1.7 que dictamina a favor de la propuesta por unanimidad instar la adopción de acciones legales para obtener el dominio de la parcela de 3.740 m<sup>2</sup> cedidos al Ayuntamiento por Dórico y Jónico (documento nº **CINCO**), se requiere a las mercantiles el 3 de enero de 2002

para que aporten escritura de cesión del suelo en el plazo de 15 días.  
Documento nº **SEIS**.

Ante esto Don Joaquín Garmendia presenta escrito de fecha 25 de enero de 2002 reconociendo la cesión pero que se oponía, mientras no se concretaran la parcela a ceder por inactividad del Ayuntamiento. Se aporta como documento nº **SIETE** este escrito.

### **VENTA DE LAS FINCAS CEDIDAS.**

En Noviembre de 2007, y tal y como consta en las notas simples del Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa, las dos fincas registrales objeto de la cesión -que no se llegó a materializar por culpa de la promotora y propietaria por diversas causas que alegaban- sorprendentemente se venden a dos mercantiles que también están promoviendo un Hotel en la misma zona, concretamente en una parcela contigua.

Las fincas objeto de la cesión se venden de nuevo **YA HABIENDOSE CEDIDO AL AYUNTAMIENTO**. La finca registral nº 4704 suponemos se vende por la mercantil Jónico Mediterráneo S.L. a la mercantil RANCALLOSA I S.L. y la finca registral 4705 suponemos igualmente vendida por la mercantil Jónico Mediterráneo S.L. a la mercantil ESTUDIANTES BEACH S.L. en la misma fecha de noviembre de 2007. Se aporta como documentos nº **OCHO y NUEVE** las notas simples que acreditan la venta y la situación actual de las parcelas.

En 2008 las mercantiles actuales propietarias y promotoras del Hotel Elbim S.L. (RANCALLOSA Y ESTUDIANTES BEACH) en la misma zona y que adolece de problemas urbanísticos pretenden volver a ceder dichas fincas para poder aprovecharse urbanísticamente de esa superficie.

Como se desprende el documento que se aporta como número **DIEZ**, informe de Jurídico de Urbanismo del Ayuntamiento de La Vila Joiosa de fecha 27 de octubre de 2008 se pretende por la mercantil Hotel Elbim S.L. la posibilidad de reconocer el aprovechamiento urbanístico de las fincas registrales 4704 y 4705. En este informe se concluye que las referidas fincas ya han sido cedidas y son de titularidad municipal (pagina 4 y 13).

### **Segundo. Venta fraudulenta.**

De lo anteriormente expuesto se desprende la venta fraudulenta de dos fincas registrales que ya fueron cedidas con anterioridad al Ayuntamiento de La Vila Joiosa, la venta de la mercantil Jónico Mediterráneo a las mercantiles RANACALLOSA I S.L. y ESTUDIANTES BEACH S.L.

En este primer delito el representante legal vende unas fincas que ya han sido cedidas al Ayuntamiento de La Vila Joiosa y que él mismo reconoce que es cierto (véase escritos presentados al Ayuntamiento, aportados como documentos adjuntos)

Pero además la conducta de las mercantiles compradoras es sospechosa igualmente, ya que se pretende que se vuelvan a ceder otra vez al referido Ayuntamiento con el conocimiento de todas las mercantiles y que con ello puedan aprovecharse una segunda vez urbanísticamente.

## **EN CUANTO A DELITOS COMETIDOS POR AUTORIDADES O FUNCIONARIOS PÚBLICOS del Artículo 408. Del CP**

Esta parte entiende que por lo que a continuación se va a exponer que autoridades y funcionarios públicos han tenido conocimiento fehaciente de la venta, ya que la venta se ha comunicado por los mismos compradores, y que, aun a pesar de tener claro que se trataba de una estafa, no han denunciado esta conducta permitiendo además que se intentara una nueva cesión por los mismos terrenos o bien que se permitiera la ocupación de la misma para su uso privado, en un suelo que además no permitía su calificación.

Como ya hemos referido, la **cesión de los terrenos objeto de esta denuncia se realiza en 1995**; y el Ayuntamiento insta a la mercantil Jónico Mediterráneo S.L. a que otorgue escritura pública de cesión en 1997 y, posteriormente, en enero de 2002 se vuelve a instar a que presente escritura de cesión (documentos nº **CINCO** y **SEIS**). Mientras tanto realiza varias gestiones destinadas a su inscripción registral sin necesidad de esa escritura pública. Se aporta certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento de fecha 14 de febrero de 2002 como documento nº **ONCE**.

La venta de las parcelas se realiza en **noviembre de 2007**, y las autoridades y técnicos del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el periodo legislativo en el cual gobierna el conocido como "cuatripartito" (gobierno en coalición de PSOE, BLOC, EU, Iniciativa Independent) son concededores de la venta de las parcelas por parte de la Mercantil Jónico Mediterráneo S.L. a las empresas **RANCALLOSA I S.L. Y ESTUDIANTES BEACH S.L.**, empresas vinculadas en la promoción del Hotel Elbim S.L., en construcción lindante con las parcelas objeto de este fraude.

Son concededores porque las mercantiles a las que se les ha vendido los terrenos (**RANCALLOSA I S.L. Y ESTUDIANTES BEACH S.L.**), por medio de la empresa Hotel Elbim S.L. (vinculada estrechamente a las anteriores), recaba información verbal de su aprovechamiento urbanístico al Departamento de Urbanismo del citado Ayuntamiento, y se emite informe a petición de las

mercantiles en fecha 27 de octubre de 2008 que se aporta como documento nº **DIEZ**.

Las mercantiles compradoras de los terrenos, vinculadas en la construcción del hotel lindante, ante ilegalidades urbanísticas cometidas en la construcción del Hotel, pretenden volver a realizar la misma cesión de los terrenos y aprovecharlos urbanísticamente. Por el Ayuntamiento se les comunica que los terrenos ya son públicos pero, como a continuación veremos, las autoridades lo único que hacen es continuar con el procedimiento urbanístico del Hotel, aprobando un Plan de Reforma Interior que legaliza las ilegalidades del hotel y permite que éste reanude las obras después de muchos años de paradas, sin poner en comunicación del Juzgado la venta fraudulenta que se ha realizado.

Lo grave de esta actuación es que las autoridades y técnicos que son consultados y por los cuales se redacta informe son concedores de la venta ilegal de la parcela Y NO DENUNCIAN ni ponen en conocimiento esta actividad ilícita. Pero es que, además, tampoco se toma posesión y se ocupan las parcelas en cuestión para evitar más problemas.

El actual gobierno en el Ayuntamiento de La Vila Joiosa (del Partido Popular desde Noviembre de 2008) sigue sin realizar ninguna actuación expresa en contra de este grave delito a pesar de que por la asociación Grup Naturalista i Ecologista Xoriguer, mediante instancia en Diciembre de 2008 (se aporta como documento nº **DOCE**), se le comunica el conocimiento de esta venta que ha sido del dominio público y que el Ayuntamiento es el que puede confirmarlo, ya que son ellos los interesados y los que poseen toda la documentación sobre el asunto.

De esta instancia no se hace ningún caso y ninguna actuación es llevada a cabo por el Ayuntamiento.

A mayor abundamiento las mercantiles compradoras de los terrenos, es decir RANCALLOSA I S.L. Y ESTUDIANTES BEACH S.L., y que mediante otra mercantil son promotores del Hotel Elbim, pretenden, al haberseles denegado la posibilidad de legalizar el Hotel mediante el aprovechamiento urbanístico las

parcelas en cuestión, utilizar los terrenos para usos privados en el futuro hotel. Y todo ello, a pesar, de que dichos terrenos están calificados como de zona verde en el PGOU de 1999. Se aporta plano como documento adjunto nº **TRECE.**

Por ello, y ante esas informaciones que van circulando otra vez, esta asociación presenta instancia al Ayuntamiento de La Vila Joiosa el 11 de enero de 2010, aportando nueva documentación que acredita los hechos, donde se le exige al Ayuntamiento que realice todas las actuaciones tendentes a ocupar y registrar los referidos terrenos a su nombre y además se deriven las responsabilidades penales por este asunto. Se aporta como documento nº **CATORCE.**

A pesar de esto, lo único que se realiza (y ante la presión pública, ya que los medios de comunicación han dado la noticia) es enviar requerimientos a las tres empresas implicadas (JONICO NEDITERRANEO, RANCALLOSA I S.L. Y ESTUDIANTES BEACH S.L.) para que realicen todas las actuaciones necesarias a fin de retornar la titularidad a la Corporación. Pero nada de denunciar este asunto tan grave y que si no llega a ser por este colectivo y por otros afectados que lo hicieron público, los terrenos hubieran sido utilizados por segunda vez para la legalización de las parcelas, o bien hubieran sido ocupados para un fin privado, un terreno el cual no permitía esos usos.

Se aportan los requerimientos como documentos nº **QUINCE** , **DIECISEIS y DIECISIETE.**

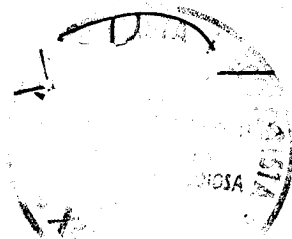
Además los constructores del Hotel Elbim (conocido por haber superado la edificabilidad permitida por la licencia de obras con creces) han conseguido legalizar las obras con un Plan de Reforma Interior y Mejora.

Y NADA SE SABE DE LAS RESPONSABILIDADES PENALES DERIVADAS DE UNA ACTUACIÓN GRAVISIMA EN LA CUAL SE HA VENDIDO TERRENOS DE TITULARIDAD PÚBLICA CON LA INTENCIÓN DE CONSEGUIR MAS EDIFICABILIDAD O POSTERIORMENTE ANTE LA COMUNICACIÓN DE QUE ESOS TERRENOS SON PÚBLICOS PRETENDER SU USO PARA UN FIN PRIVADO.

Lo que esta parte infiere de esos comportamientos y de **LA FALTA DE UNA ACTUACIÓN FIRME** por parte del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, permitiendo además que se legalice una manifiesta ilegalidad por parte del Hotel Elbim y que además continúen ocupando una parcela pública, **ES UNA CONDUCTA INTENCIONADA de no denunciar un claro FRAUDE** y seguir permitiendo actuaciones ilícitas en unos terrenos de titularidad pública, desconociendo esta parte si además puedan existir intereses ocultos ya que a fecha de hoy este delito sigue sin perseguirse.

Actualmente los terrenos siguen ocupados por la construcción del Hotel Elbim, una parcela a primera línea de playa y a la vista de todos, como demuestra las fotografías tomadas el pasado 25 de junio de 2010, que se adjuntan como documento nº **DIECIOCHO**.

La Vila Joiosa a 30 de junio de 2010



President del Grup Ecologista Xoriguer

**A LA ATENCIÓN DEL FISCAL ANTICORRUPCIÓN DE ALICANTE**