

ESCRITO DE DENUNCIA ADMINISTRATIVA Y SOLICITUD DE ACTUACIÓN MUNICIPAL.

Inactividad urbanística, incidencias de salubridad y seguridad vial, carteles relativos a vados y convocatoria de Junta de 25 de octubre de 2026.

**AL ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA.
A LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA.
A LA CONCEJALÍA COMPETENTE EN URBANISMO.
A LA JEFATURA DE LA POLICÍA LOCAL DE TORREVIEJA.**

(Con solicitud de traslado o puesta en conocimiento del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, si procede).

DATOS DEL COMPARECIENTE:

D. Julián Pérez Gutiérrez, con DNI nº 02.696.910-E y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Pablo Neruda, 13, Urbanización Torreta II (Torreta Florida), C.P. 03184, Torrevieja (Alicante), comparece ante ese Ayuntamiento y, como mejor proceda,

EXPONE:

Que intervengo a título personal como propietario afectado y en mis funciones comunitarias de Vocal, Portavoz y Delegado de Salud y Telecomunicaciones de la agrupación vecinal de Torreta Florida (Justificante 1a y 1b).

El presente escrito se formula para que el Ayuntamiento compruebe los hechos y adopte, dentro de sus competencias, las actuaciones que legalmente procedan, sin pretender sustituir las competencias de los órganos judiciales ni anticipar conclusiones que requieren expediente, prueba y audiencia de las personas afectadas.

La experiencia profesional que he referido en anteriores comunicaciones —incluidas funciones de mando operativo policial (Justificante 2a) y formación doctoral en Psicología (Justificantes 2b)— se menciona únicamente como contexto de mi capacitación en mi preocupación por la prevención de riesgos y conflictos; no se invoca como sustituto de las comprobaciones técnicas o jurídicas que corresponden a los servicios municipales.

I. DOCUMENTACIÓN Y CONTEXTO URBANÍSTICO:

1. Certificación registral:

Según la certificación del Registro de la Propiedad nº 1 de Torrevieja (Justificante 3), expedida el 3 de junio de 2026, con CSV 20305127BDD0D898, no consta título constitutivo de división horizontal en los términos reflejados en dicha certificación. El documento expresa: «Registralmente no procede por división horizontal de otra finca en virtud de un título que formalmente haya constituido dicho régimen». Solicito que el Ayuntamiento valore este dato junto con el resto de antecedentes y determine qué régimen jurídico resulta aplicable a cada cuestión planteada.



No se pretende que la sola certificación registral permita concluir, sin más comprobaciones, que cualquier acuerdo comunitario carezca de eficacia o que no resulte aplicable ninguna previsión de la Ley de Propiedad Horizontal. Se solicita que la Administración identifique el marco jurídico urbanístico y organizativo pertinente y actúe conforme a él.



2. Estatutos de la Entidad de Conservación:

Los Estatutos fundacionales de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Torreta Florida, fechados en 1975 y aprobados inicialmente por el Pleno municipal el 9 de febrero de 1983 (Justificante 4a), contienen en su artículo 5 la previsión de que «El Ayuntamiento de Torrevieja controlará la gestión de la Entidad de Conservación». Solicito que se examine el alcance actual de esa previsión, su vigencia y su aplicación al caso, así como la documentación estatutaria que obre en poder municipal.

En cuanto a los denominados «Estatutos de 1998» (Justificantes 4b), sostengo que el texto utilizado en la gestión comunitaria procede de una transcripción mecanográfica de notas manuscritas realizadas por mí, y no me consta que se haya aprobado y formalizado con las exigencias legalmente aplicables. Esta cuestión deberá comprobarse mediante el examen de las actas, acuerdos y documentos originales, sin dar por acreditada de antemano la invalidez del mismo.

3. Informe Técnico Municipal nº 292U26:

En el Informe de Urbanismo nº 292U26, expediente 127172/2026, de fecha 1 de octubre de 2026, firmado digitalmente por la arquitecta municipal Dña. Alicia Martín Álvarez (Justificante 5), se hacen constar, entre otras, las siguientes conclusiones:

- «NO existe expediente de recepción de las obras de urbanización».
- «En el Ayuntamiento NO constan las actas de reuniones y escritos presentados por la administración de la entidad desde el año 2012 hasta la fecha actual...».
- «No existe proyecto de urbanización aprobado».
- «No existe proyecto de compensación aprobado por lo que las dotaciones públicas previstas (...) (zona verde, viales) NO están cedidos a favor del Ayuntamiento».

Este informe constituye un antecedente documental relevante sobre la ausencia de determinados expedientes y documentos municipales. Por sí solo, no acredita necesariamente todas las causas de esa situación, una recepción formal o «de facto» de infraestructuras, ni la responsabilidad de una persona o entidad concreta. Por ello se solicita que el Ayuntamiento complete las comprobaciones y emita una respuesta motivada.

II. ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.— Comunicaciones previas sobre salubridad, urbanismo y seguridad vial:

He presentado comunicaciones y denuncias ante el Ayuntamiento relativas a situaciones que considero necesitadas de inspección y resolución municipal en la

calle Pablo Neruda y su entorno. Solicito que se incorporen y examinen conjuntamente los escritos anteriores que consten registrados, indicando su número de expediente, estado de tramitación y actuaciones realizadas.



a) Emisiones de humo procedentes de la vivienda nº 12 (Justificante 6). He denunciado emisiones de humo procedentes de la chimenea de dicha vivienda que considero sin **Certificado** RITE, Certificado técnico, Certificado de deshollinado anual, Licencia o comunicación ambiental municipal, Permiso de la comunidad, Cumplimiento de CTE + RD 919/2006, Autorización de la Conselleria de Medio Ambiente, Informe de Compatibilidad Ambiental (ICA), Autorización del Parque Natural, Autorización acústica especial (si la chimenea tiene ventiladores o turbinas), Autorización de actividad emisora, Autorización de modificación de elementos exteriores (si el tiro sobresale o se modifica), Limitaciones específicas del PORN y PRUG. Y sobre todo dado de lo potencialmente perjudiciales para la salud que han demostrado ser. Según la documentación médica y médico-pericial que he aportado. He sufrido episodios de afectación respiratoria y agravamiento de síntomas al igual que mi esposa. Solicito inspección por los servicios competentes, valoración de las condiciones de emisión y una resolución motivada, sobre todo teniendo en cuenta la situación en la zona de impacto (a 60 metros) del Parque Natural fuertemente protegido (PORN, PRUG, Ley autonómica 11/1994 y PGOU). La existencia y alcance de cualquier infracción deberán determinarse técnicamente y comunicárseme para aportarlo a la querella en curso en el Juzgado de Instrucción 2 de Torrevieja.

b) Obras en la vivienda nº 10 (Justificante 7a y 7b). He puesto en conocimiento municipal obras que, según mi apreciación, podrían encontrarse en un ámbito sujeto a protección ambiental o a limitaciones urbanísticas relacionadas con el Parque Natural en los que el derribo de muros externos y levantamiento de una nueva planta pudiera estar restringido. Solicito que se compruebe la ubicación exacta, las licencias y autorizaciones, los informes sectoriales que pudieran resultar exigibles y la adecuación de las obras a la normativa aplicable, y la intención posible de convertirlo en un Centro de Culto religioso cuando el terreno es **Residencial Unifamiliar Extensivo (UE)** que supuestamente no admite este tipo de actividades.

c) Dificultades para salir del garaje del nº 13 (Justificante 8). He comunicado estacionamientos que, según expongo, bloquean o dificultan la maniobra de salida del garaje y pueden obligar a invadir la acera, con el consiguiente riesgo para peatones y posibles daños materiales. Solicito una comprobación de la situación real y, si procede, la adopción de medidas de ordenación y señalización vial. A mi entender, no he recibido hasta la fecha una respuesta municipal completa que permita conocer qué inspecciones se han practicado, qué conclusiones se han alcanzado y qué resolución se ha dictado respecto de cada asunto. Solicito que se verifique este extremo a la vista de los registros y se me informe formalmente.

SEGUNDO.— Colocación de carteles rojos relativos a los vados (Justificante 9)
En puertas de garaje de la calle Pablo Neruda y calles próximas se han colocado carteles impresos de color rojo con el siguiente texto, según la copia que conservo:



«EL TITULAR DE ESTE GARAJE DEBERÁ SOLICITAR A LA MAYOR BREVEDAD VADO PERMANENTE. EN CASO CONTRARIO, SE ADOPTARÁN LAS MEDIDAS NECESARIAS EN CUANTO A NIVELAR (ELEVAR) LA ACERA DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA VIGENTE ORDENANZA MUNICIPAL».

Los carteles, según la información que tengo, no identifican número de expediente, órgano emisor, fecha, firma, motivación individualizada ni indicación de recursos. Desconozco si responden a una actuación formal, a una campaña informativa o a una instrucción interna. Por ello solicito que el Ayuntamiento identifique su origen, la autoridad que los ordenó colocar, la base normativa y el procedimiento aplicable, y aclare si producen algún efecto jurídico individual.

La colocación material de un aviso no equivale por sí sola a una notificación administrativa formal. Si existe expediente o decisión que afecte a titulares concretos, solicito acceso y copia, así como que se compruebe si se han respetado las garantías de la Ley 39/2015, incluidas las relativas a motivación y notificación cuando resulten aplicables.

También solicito que se contraste con la Ordenanza Fiscal nº 16 vigente la información que se haya trasladado a los vecinos sobre el coste del vado. En comunicaciones anteriores se me indicó que se hablaba de un importe de 100 euros; no afirmo que ese importe sea el exigible sin revisar la ordenanza vigente, el supuesto concreto y los conceptos que pudieran integrar la liquidación.

TERCERO.— Posible concentración selectiva de los avisos:

He observado que la colocación de los carteles parece concentrarse en calles donde he formulado denuncias urbanísticas y ambientales. Esta coincidencia me suscita dudas sobre los criterios utilizados, pero no afirmo como hecho probado que exista represalia o desviación de poder. Solicito que el Ayuntamiento informe de los criterios objetivos de selección de las calles y garajes afectados, el alcance de la actuación y si se ha aplicado de forma uniforme a situaciones equivalentes.

III. SITUACIÓN URBANÍSTICA E INACTIVIDAD DOCUMENTAL DESDE 2012 (Justificante 10)

El Informe 292U26 refleja que no consta expediente de recepción de las obras de urbanización, que no existe proyecto de urbanización aprobado ni proyecto de compensación aprobado, y que no constan en el Ayuntamiento actas de reuniones y escritos de la administración de la entidad desde 2012. Estas circunstancias hacen necesario aclarar el estado administrativo y urbanístico de Torreta Florida, la titularidad de las dotaciones pendientes y las actuaciones que procedan para regularizar la situación.

En la urbanización se vienen prestando, según mi conocimiento, determinados servicios municipales —como recogida de residuos, alumbrado, abastecimiento de agua, señalización o mantenimiento de viales, en la medida en que corresponda—. Esa prestación puede ser relevante para estudiar la situación real de las infraestructuras, pero no debe confundirse automáticamente con una recepción formal de todas las obras o dotaciones. Solicito que el Ayuntamiento identifique qué infraestructuras y servicios están efectivamente recibidos, conservados o gestionados por él, con qué título y desde qué fecha, y cuáles continúan pendientes.



La falta de claridad sobre la recepción y la conservación puede trasladar cargas de mantenimiento a los propietarios durante un periodo prolongado. No dispongo en este escrito de una auditoría contable completa que permita fijar con certeza el perjuicio económico total, por lo que solicito una investigación documental y una respuesta municipal sobre las obligaciones que correspondan a cada parte.

IV. CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL PARA EL 25 DE OCTUBRE DE 2026 (Justificante 11a-b):

1. Datos de la convocatoria:

La convocatoria que he recibido anuncia una Junta para el domingo 25 de octubre de 2026, a las 10:30 horas en primera convocatoria y a las 11:00 horas en segunda, en la terraza lateral del restaurante AQUI TAPAS, sito en Avenida Unamuno nº 1, Local 7, C.P. 03184, Torrevieja.

2. Firma, representación y competencia de quien remite la convocatoria:

La convocatoria y las comunicaciones relacionadas aparecen vinculadas a Dña. Yolanda Hernández Sigueros. Según la información de la que dispongo, la mercantil FINCAS NETWORK, S.L. (CIF B54082045) interviene como administradora y D. Miguel Ángel Krysl Ramos figura como administrador único de la mercantil. No obstante, no dispongo de toda la documentación registral, contractual y comunitaria necesaria para concluir si Dña. Yolanda Hernández Sigueros cuenta o no con autorización suficiente para realizar estas actuaciones.

Por ello, en lugar de dar por acreditada la nulidad de la convocatoria, solicito que se requiera o examine la documentación que acredite quién convocó, quién firmó, en qué condición actuó, cuál era el nombramiento comunitario vigente y, en su caso, qué poder o autorización tenía. A partir de esa comprobación deberán determinarse las consecuencias jurídicas que procedan.

3. Contenido del orden del día y solicitudes de inclusión:

He solicitado la inclusión de diversos asuntos relacionados con la recepción urbanística, la documentación comunitaria, las actuaciones municipales, la grabación o constancia documental de la Junta, las funciones que vengo desempeñando y la situación jurídica de la agrupación vecinal. Considero que algunos epígrafes de la convocatoria no reflejan con precisión el alcance de las propuestas remitidas y que se han introducido referencias a nombramiento, continuidad o renovación de cargos que no coincidirían con el sentido de mi petición.

Solicito que se contraste la convocatoria con el escrito original de solicitud de inclusión de puntos y se informe de las razones por las que se haya resumido, reformulado o rechazado alguno de ellos. No prejuzgo que cualquier reformulación produzca automáticamente la nulidad de la Junta; sí solicito que se compruebe si se han respetado las normas aplicables, los acuerdos comunitarios y los derechos de participación que correspondan.

4. Referencia a los denominados «Estatutos de 1998» (Justificante 4b):

Como se ha indicado, cuestiono que el texto denominado «Estatutos de 1998» tenga la aprobación y formalización que se le atribuye. Solicito que se localicen las actas originales, el acuerdo de aprobación, las mayorías alcanzadas y, en su caso, los documentos notariales o registrales correspondientes, y que se determine cuál es el texto aplicable a la gestión de la entidad.

V. CENSO DE PROPIETARIOS Y COMUNICACIÓN CON LOS VECINOS:

He manifestado mi preocupación por la dificultad para disponer de un censo actualizado y verificable de los aproximadamente 1.400 propietarios de la urbanización y por las limitaciones existentes para contactar con una parte de ellos. Esta afirmación debe contrastarse con la documentación que obre en poder de la administración comunitaria.

No solicito que se me entreguen indiscriminadamente datos personales de todos los propietarios. Solicito que el Ayuntamiento compruebe, dentro de sus competencias, si existe un censo actualizado suficiente para realizar convocatorias y comunicaciones válidas, y que valore qué mecanismos legales de comunicación y participación pueden utilizarse respetando la normativa de protección de datos.

VI. JUNTA DE 4 DE OCTUBRE DE 2025: DELEGACIONES DE VOTO Y POSIBLE CONFLICTO DE INTERESES:

Solicito que se examine la documentación de la Junta General de 4 de octubre de 2025 (Justificante 12), especialmente el número y la forma de las delegaciones de voto utilizadas por el Secretario-Administrador, D. Miguel Ángel Krysl Ramos, y si participó en votaciones sobre cuestiones que afectaban directamente a su cargo, continuidad, retribución o funciones. Mi preocupación se refiere a la transparencia, la trazabilidad de las delegaciones, la regularidad de la votación y la posible existencia de un conflicto de intereses.

No afirmo que los acuerdos sean nulos sin examinar las actas, las delegaciones, los estatutos y el régimen jurídico aplicable. Solicito que se determine qué órgano es competente para revisar esos acuerdos, si existe alguna irregularidad susceptible de actuación municipal y qué vías de impugnación o control corresponden a los interesados.

VII. POSIBLES CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y POSIBLE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA:

Según los datos que he podido reunir (Justificante 12), los gastos comunitarios habrían rondado los 36.000 euros anuales durante parte del periodo considerado. Una extrapolación de esa cifra a catorce años superaría los 500.000 euros, pero esa operación no constituye por sí sola una deuda, un daño indemnizable ni prueba de gasto irregular: sería necesario revisar presupuestos, cuentas, acuerdos, facturas, pagos, periodos y conceptos.

En comunicaciones previas he señalado que, si se incluyeran periodos anteriores y se acreditaran los gastos y responsabilidades correspondientes, la cuantía global podría ser superior. No dispongo de base contable suficiente para fijar en este escrito





una cantidad definitiva ni para afirmar que sea exigible al Ayuntamiento. Por ello solicito que se aclare qué obligaciones de conservación corresponden a la entidad, a los propietarios, al promotor o al Ayuntamiento; qué gastos se han asumido por cada parte; y qué vías administrativas, urbanísticas o patrimoniales podrían proceder, si se acreditan los presupuestos legales.

Cualquier eventual reclamación de responsabilidad patrimonial deberá formularse y examinarse conforme a sus requisitos, plazos, relación causal, daño efectivo e individualización. No se da por supuesto que las cantidades reclamadas sean imprescriptibles ni que exista automáticamente responsabilidad subsidiaria municipal.

VIII. CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

1. La actuación municipal debe sujetarse a los principios de legalidad, objetividad, eficacia y sometimiento pleno a la ley y al Derecho, conforme al artículo 103 de la Constitución Española, así como a la prohibición de arbitrariedad de los poderes públicos del artículo 9.3.

2. La Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula la tramitación, motivación y notificación de los actos administrativos y distingue entre nulidad de pleno derecho y anulabilidad. Por ello, la calificación jurídica de cada actuación deberá efectuarse tras identificar el acto, el órgano competente, el procedimiento y los defectos que, en su caso, se acrediten.

3. El alcance de la tutela o control municipal previsto en el artículo 5 de los Estatutos de 1975 debe examinarse junto con la normativa urbanística aplicable, la naturaleza jurídica de la entidad y la documentación que obre en los archivos municipales.

4. En cuanto a los acuerdos comunitarios, las delegaciones de voto y la convocatoria, la determinación de su validez dependerá del régimen jurídico aplicable y de la prueba documental. Este escrito solicita comprobaciones y pronunciamientos dentro de la competencia municipal, sin sustituir las acciones que, en su caso, deban ejercitarse ante la jurisdicción competente.

5. Si, en el curso de las comprobaciones, la autoridad o los funcionarios competentes apreciaran hechos que pudieran revestir caracteres de delito, deberán valorarse las obligaciones legales de comunicación o denuncia que resulten aplicables, incluido, cuando proceda, el artículo 262 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. No se pretende que el Ayuntamiento declare la existencia de delitos ni que anticipe una calificación penal.

IX. SOLICITUDES

Por todo lo expuesto, SOLICITO al Ayuntamiento de Torrevieja que, dentro de sus competencias y mediante respuesta expresa y motivada:

1. REGISTRO, ACUMULACIÓN Y RESPUESTA A LOS ANTECEDENTES. Se registre este escrito y se identifiquen los expedientes municipales previos relacionados con los hechos expuestos. Cuando legalmente proceda, se acumulen o se examinen coordinadamente y se informe de su estado, actuaciones realizadas y resolución adoptada o pendiente.



2. IDENTIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS CARTELES SOBRE VADOS. Se identifique el órgano, servicio o persona que ordenó colocar los carteles rojos, la fecha, la finalidad, la base normativa y el expediente al que responden. Si existe un acto administrativo que afecte a titulares concretos, se facilite acceso y copia y se compruebe la regularidad del procedimiento y de su notificación. Si los avisos carecen de respaldo o se han colocado incorrectamente, se adopten las medidas de retirada, rectificación o sustitución que legalmente correspondan.

3. COMPROBACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL. Se indique el importe vigente y los requisitos aplicables a la autorización de vado en el supuesto concreto, aclarando la información sobre el supuesto coste de 100 euros y diferenciando, en su caso, tasa, obras u otros conceptos.

4. INSPECCIÓN DE LA CHIMENEA DEL Nº 12. Se practique inspección por los servicios competentes para comprobar las emisiones denunciadas y su adecuación a la normativa de salubridad, medio ambiente y actividades aplicable; se emita informe técnico y se dicte resolución motivada, con adopción de las medidas que procedan si se constata incumplimiento.

5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA DE LAS OBRAS DEL Nº 10. Se comprueben las obras denunciadas, su situación y alcance, las licencias y autorizaciones concedidas y los informes urbanísticos o ambientales exigibles, así como la eventual necesidad de incoar actuaciones de disciplina urbanística.

6. MEDIDAS DE SEGURIDAD VIAL EN LA SALIDA DEL GARAJE Nº 13. Se inspeccione la situación de estacionamiento y maniobra y se determine si procede implantar señalización, marcas viales u otras medidas legales y técnicamente adecuadas para evitar obstrucciones y proteger a peatones, sin imponer soluciones predeterminadas antes de la inspección.

7. INFORMACIÓN SOBRE LA RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. Se informe de qué viales, alumbrado, redes, servicios, zonas verdes y demás dotaciones han sido formalmente recibidos, conservados o gestionados por el Ayuntamiento, con identificación de los expedientes y fechas correspondientes; se indiquen las dotaciones pendientes, su situación registral y urbanística y los pasos necesarios para regularizar o completar la recepción, si legalmente procede.

8. ACLARACIÓN DEL INFORME 292U26 Y ACTUACIONES DESDE 2012. A la vista del Informe Técnico Municipal nº 292U26, expediente 127172/2026, se indique qué actuaciones municipales se han realizado desde 2012, qué documentación falta, si existen expedientes relacionados en otros archivos o servicios y qué medidas se prevén para determinar el estado de la urbanización y resolver las cuestiones pendientes.



9. COMPROBACIÓN DE LA CONVOCATORIA DE 25 DE OCTUBRE DE 2026. Se examine la convocatoria recibida, la identidad y condición de quien la emitió o firmó, el nombramiento vigente de la administración comunitaria y, en su caso, la autorización o poder de la persona que realizó las comunicaciones. Se determinen las consecuencias jurídicas que correspondan tras comprobar la documentación, sin dar por supuesta de antemano la nulidad.

10. EXAMEN DE LOS PUNTOS SOLICITADOS PARA EL ORDEN DEL DÍA. Se compare el escrito original mediante el que solicité la inclusión de puntos con el orden del día finalmente remitido, y se informe de las razones de cualquier omisión o reformulación. Se indique, dentro de la competencia municipal, si procede alguna actuación de supervisión o requerimiento para asegurar que la convocatoria se ajuste a las normas aplicables.

11. VERIFICACIÓN DEL RÉGIMEN ESTATUTARIO. Se localicen y, en su caso, se faciliten los estatutos, actas y acuerdos que acrediten la aprobación y vigencia del texto de 1975 y de cualquier texto posterior denominado «Estatutos de 1998», indicando la documentación que permita establecer cuál resulta aplicable.

12. CENSO Y CANALES DE COMUNICACIÓN. Se compruebe si existe un censo de propietarios suficientemente actualizado para los fines comunitarios y urbanísticos pertinentes y se valoren mecanismos legales de convocatoria y comunicación, respetando la normativa de protección de datos. No se solicita la entrega indiscriminada al compareciente de teléfonos, correos electrónicos o domicilios de terceros.

13. REVISIÓN DOCUMENTAL DE LA JUNTA DE 4 DE OCTUBRE DE 2025. Se examine, en la medida en que entre dentro de las competencias municipales, la documentación disponible sobre delegaciones de voto, votaciones y eventuales conflictos de intereses, y se indique qué órgano es competente para revisar la validez de los acuerdos y qué actuaciones de control pueden proceder.

14. ACLARACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y DE LOS GASTOS. Se determine, a partir de los títulos y expedientes urbanísticos disponibles, qué obligaciones corresponden al Ayuntamiento, a la entidad de conservación, a los propietarios o a otros sujetos; se identifiquen las vías adecuadas para comprobar los gastos de mantenimiento de zonas y servicios pendientes de recepción y se indique, si procede, el cauce administrativo para formular una reclamación debidamente cuantificada y documentada.

15. PRONUNCIAMIENTO SOBRE EVENTUALES RESPONSABILIDADES. Se valore si los hechos acreditados pudieran generar alguna responsabilidad administrativa o patrimonial, sin dar por probadas de antemano la cuantía de 500.000 euros, las estimaciones relativas a periodos anteriores ni la existencia de responsabilidad subsidiaria municipal. Se indique el procedimiento y los requisitos que, en su caso, serían exigibles.

16. POSIBLES INDICIOS DE RELEVANCIA PENAL. Si de las comprobaciones resultaran indicios objetivos de hechos posiblemente delictivos, se actúe conforme a las obligaciones legales de comunicación o denuncia que correspondan y, en su caso, se remitan los antecedentes a la autoridad competente. Esta petición no solicita que el Ayuntamiento declare la existencia de delito.

17. COPIA DE LOS INFORMES Y ACTUACIONES. Se me facilite, con respeto a los límites legales de acceso y protección de datos, copia de los informes, actas de inspección, resoluciones y demás documentos generados por las actuaciones solicitadas. Si existen diligencias relacionadas en el Juzgado de Instrucción nº 2 de Torrevieja, se me facilite documentación susceptible de aportación por mi parte a ese procedimiento, sin perjuicio de las reglas de acceso y remisión que correspondan.

18. PREVENCIÓN Y SEGURIDAD DURANTE LA JUNTA. Dada la convocatoria prevista para el 25 de octubre de 2026, y las supuestas manipulaciones que ya se están realizando (Justificantes 14a y 14b) se valore por los servicios competentes si resulta procedente alguna medida preventiva de seguridad o coordinación policial. No se presupone la existencia de un riesgo cierto de alteración del orden; se solicita que se valore a la vista de las circunstancias y de los recursos disponibles.

19. RESPUESTA EXPRESA Y MOTIVADA. Se dicte y notifique respuesta expresa sobre las solicitudes anteriores, indicando, cuando alguna no sea competencia del órgano receptor, el órgano al que corresponda su conocimiento o la forma de encauzarla.

En Torrevieja, a 11 de octubre de 2026.

Fdo. digitalmente: Julián Pérez Gutiérrez

OTROSÍ DIGO:

Que, una vez presentado y registrado este escrito, podré remitir copia a la administración de FINCAS NETWORK, S.L., exclusivamente a efectos de conocimiento de las cuestiones comunitarias que le conciernen, sin que esa comunicación sustituya las notificaciones oficiales ni prejuzgue la responsabilidad de dicha entidad o de ninguna persona.



ANEXO I — OBRAS PRIVATIVAS EN CONVOCATORIAS Y ACTAS:

POSIBLE UTILIZACIÓN DE LA COMUNIDAD PARA BENEFICIO DE EMPRESAS PRIVADAS VINCULADAS A LA PRESIDENTA Y AL ADMINISTRADOR (Justificantes 13a y 13b)

1. Reiteración sistemática del punto sobre obras particulares:

Entre los ejercicios que dispongo: **2019, 2022, 2023, 2024 y 2025**, las convocatorias y actas comunitarias incluyen de forma reiterada un punto relativo a obras particulares:

- “Aprobación / autorización” (2019)
- “Legalización” (2022)
- “Autorización” (2023, 2024, 2025)

Esta repetición no parece responder a una necesidad técnica o urbanística, sino a una **práctica continuada** que merece ser examinada por su posible **finalidad instrumental**, abarcando posiblemente a años anteriores de los que no se dispone de las Actas.

2. Posible utilización de la Comunidad para generar apariencia de autoridad urbanística:

La Comunidad **no tiene competencia** para autorizar, legalizar o validar obras privativas (Art. 7.1, Art. 17 de la LPH y jurisprudencia constante). Sin embargo, la reiteración de estos puntos:

- **Puede crear la apariencia de que la Comunidad puede “aprobar” obras,**
- **Puede inducir a los propietarios a creer que la votación comunitaria sustituye la licencia municipal,**
- **Puede desplazar la atención de la obligación de acudir al Ayuntamiento,**
- **Puede situar a la Presidenta y al Administrador como “intermediarios necesarios” en cualquier obra, reforma o ampliación.**

Este patrón **no beneficia a los vecinos**, sino que **los coloca en una posición de dependencia** respecto de quienes gestionan la Comunidad.

3. Posible conexión con las actividades económicas de FINCAS NETWORK y RESPONSABLEX:

Puesto que tal como se ha expuesto, la Presidenta y el Administrador están vinculados a dos empresas privadas:

- **FINCAS NETWORK** (administración, obras, reformas, mantenimiento, servicios inmobiliarios).
- **RESPONSABLEX.es** (inmobiliaria, asesoría jurídica, trámites urbanísticos, gestiones administrativas, conflictos vecinales).

Ambas empresas **operan exactamente en los ámbitos** que se han introducido reiteradamente en las convocatorias:

- obras particulares,
- legalizaciones,
- trámites urbanísticos,
- conflictos entre vecinos,



- documentación de obras,
- asesoría en reformas,
- gestiones con administraciones.

La reiteración de puntos sobre obras privativas **puede favorecer directamente** la captación de clientes para estas empresas, al situarlas como:

- **referentes “naturales”** para resolver obras, conflictos o trámites,
- **intermediarios** entre vecinos y Ayuntamiento,
- **gestores “habituales”** de documentación, informes o legalizaciones.

No se afirma la existencia de delito; se señala que este patrón es objetivamente compatible con un conflicto de intereses que el Ayuntamiento, como garante principal de la legalidad urbanística y del control previsto en los Estatutos de 1975, debe investigar.

4. Posible beneficio económico derivado de la reiteración de estos puntos:

La inclusión sistemática de obras particulares en las convocatorias:

- **Puede generar consultas, dependencias y encargos** hacia las empresas vinculadas a quienes dirigen la Comunidad.
- **Puede permite identificar propietarios con obras, reformas o problemas urbanísticos**, lo que constituye una **base de clientes potenciales**.
- **Puede crea la percepción de que la Presidenta y el Administrador “controlan” la legalidad urbanística**, reforzando su posición para ofrecer servicios privados.

Este beneficio **no deriva de infracciones de los vecinos**, sino de la **posición privilegiada** que otorga dirigir la Comunidad con que los pueda confundir.

5. Solicitud de verificación municipal:

Se solicita al Ayuntamiento que:

1. **Examine las convocatorias y actas originales** de 2019–2025 y anteriores.
2. **Determine si la reiteración de estos puntos ha generado una apariencia de competencia urbanística inexistente.**
3. **Verifique si esta práctica ha podido favorecer la actividad privada de FINCAS NETWORK y RESPONSABLEX.**
4. **Aclare si la Comunidad ha actuado fuera de su ámbito competencial**, creando dependencia o confusión entre los propietarios.
5. **Informe de las consecuencias jurídicas** que procedan, dentro de sus competencias.

