

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

73**ALCOBENDAS**

OTROS ANUNCIOS

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en sesión ordinaria celebrada con fecha 27 de junio de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Examinado el procedimiento iniciado por el Departamento de Patrimonio referente a la desafectación de zona de red viaria, FR 30631, colindante con avenida España, número 23, se han apreciado los hechos que figuran a continuación:

Primero.—Con fecha 22 de marzo de 2024 y registro de entrada número 2024023438, D. Fernando Sanz Moreno, en representación de la sociedad Gestores Inmobiliarios, S. A. (en adelante GESTIMSA), con CIF: A-78259256, presenta escrito, mediante el cual expresamente solicita:

1. La desafectación de una porción de 315,34 m² de uso dominio público de la finca registral 30631, que actualmente forma parte de la parcela catastral 5990618VK4859S, propiedad de Gestores Inmobiliarios, S. A.

2. Ofrecimiento al Ayuntamiento del terreno calificado por el PGOU 2009, como zona verde pública (finca catastral 5990627VK4869S de 472 m²) que registralmente es propiedad de Gestores Inmobiliarios, S. A., a cambio de la transmisión de los 315,34 m² desafectados de la finca registral 30.631, renunciando a la diferencia de superficie entre ambas.

3. La tramitación de un Estudio de Detalle para el señalamiento de nueva alineación oficial a la avenida de España y calle Calanda y ordenación del volumen edificable sobre y bajo rasante de la parcela de la avenida de España, número 23 (parcela catastral 5990618VK4859S).

Segundo.—Con fecha 8 de abril de 2024, se solicita desde la Subdirección General de Patrimonio, informe técnico a la Subdirección General de Urbanismo, con motivo de la solicitud presentada por GESTIMSA.

Tercero.—El informe de fecha 8 de mayo de 2024, emitido por el Departamento de Urbanismo recoge los antecedentes urbanísticos de la finca objeto del expediente de desafectación que nos ocupa, destacando la discrepancia en cuanto a la superficie de la parcela propiedad de GESTIMSA, entre los datos catastrales y datos registrales. Según datos registrales dicha parcela cuenta con una superficie de 1.271,89 m², y está formada por la finca registral 31.577 (804,27 m²) y la agregación de la finca registral 30.629 (467,62 m²), de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación del año 1989. En cambio, la delimitación catastral incluye 313,73 m², que son parte de la finca registral 30.631, situada al sur, cedida al Ayuntamiento de Alcobendas y excluye los 467,62 m² de la finca registral 30.629, al norte.

Por otro lado, la superficie catastral de la finca 5990618VK4869S, adjudicada al Ayuntamiento de Alcobendas, según Catastro, es de 472 m², y se corresponde con la finca registral 30.629, propiedad de GESTIMSA y se encuentra calificada como zona verde pública en el PGOU 2009.

La finca catastral 5990618VK4859S cuenta con una superficie de 1.118 m² adjudicada a GESTIMSA, se corresponde con la finca registral 31.577 (804,27 m²) y con parte de suelo (313,73 m²) perteneciente a la finca registral 30.631, bien demanial de uso público, propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas.

Es a través de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del año 1989, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 20 de julio de dicho año, cuando se efectúa la cesión por parte de los propietarios de la finca registral 30.631 a favor del Ayuntamiento de Alcobendas, al tratarse de una zona verde calificada como tal en el PGOU de 1984.

Como bien se indica en el informe técnico indicado, “a la vista de los antecedentes urbanísticos, registrales y catastrales analizados, y teniendo en cuenta que la FR 30.631, de titularidad municipal no se está destinando desde el año 1989, al uso previsto, como bien de uso dominio público, parece razonable proceder a su desafectación”.

Tras una reciente medición sobre cartografía catastral, se concluye, según dicho informe, que la superficie total de la FR 30.631 es de 490,49 m², de los cuales 313,73 m² están integrados sin solución de continuidad en la parcela privada con referencia catas-

tral 5990618VK4859S, realizándose el mantenimiento desde el año 1989 por la propiedad privada y otra parte de 176,76 m², integrada también sin solución de continuidad en la parcela patrimonial del Ayuntamiento (FR 36.311 y Registro Catastral 5990626VK4869S), no siendo destinado al uso como bien de dominio público y por tanto, no resulta necesaria su incorporación al viario local.

La valoración jurídica de los hechos expuestos es la siguiente:

Primero.—El artículo 81 de la LBRL señala que “la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad”. En los mismos términos, el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone que:

“1. La alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.

2. El expediente deberá ser resuelto, previa información pública durante un mes, por la Corporación Local respectiva mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma.

3. En cualquier caso, la incorporación al patrimonio de la entidad local de los bienes desafectados, incluso cuando procedan de deslinde de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el órgano competente de la Corporación de los bienes que se trate, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público”.

En definitiva, la alteración de la calificación jurídica de los bienes es una declaración de voluntad administrativa formalizada a través de un expediente en el que se acredita la oportunidad y legalidad del cambio de afectación. Acreditar la legalidad es examinar el acuerdo en que la alteración se concreta desde el punto de vista de su causa o presupuesto de hecho, por un lado, y desde el de los fines perseguidos, por otro según Sentencia de Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1974. Por su parte, la oportunidad es un concepto jurídico indeterminado que conlleva un amplio margen de discrecionalidad y se concreta en la valoración de si la alteración de calificación jurídica que se pretende es útil para el interés público en las circunstancias del momento actual.

Procedería, por tanto, tramitar el correspondiente expediente de desafectación con especial referencia a la legalidad y oportunidad de la desafectación de la totalidad de la FR 30.631 con una superficie de 490,49 m².

a) Legalidad de la desafectación:

En cuanto a la legalidad de la desafectación que se tramita y posterior permuta, hay que recordar que su finalidad es la comercialización por parte de GESTIMSA de dicha parcela, con el objetivo de crear de un edificio residencial, al amparo de la actual regulación de la materia, conforme a lo previsto en el PGOU 2009, que posibilita el cambio del uso pormenorizado actual al uso residencial más acorde con los usos de la zona y respetando lo establecido por la ordenanza municipal de edificación, construcciones e instalaciones, que define el uso residencial como aquel “destinado al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de la familia”.

Cabe recordar el derecho constitucional a la vivienda recogido en el artículo 47 de la CE así como el deber de los poderes públicos a promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

Como se ha indicado con anterioridad, la LBRL (artículo 81) así como la Ley 33/2003 (artículo 69) de Patrimonio de las Administraciones públicas recogen tanto el procedimiento para la desafectación de bienes de dominio público como los efectos de esta.

Es el mencionado artículo 69 de la LPAP, el que establece que la desafectación de los bienes y derechos de dominio público lleva consigo la pérdida de esta condición, adquiriendo la de patrimoniales, por dejar de destinarse al uso general o al servicio público y deberá realizarse de forma expresa.

Producida la desafectación y de acuerdo con lo previsto en el artículo 113 del RD 1372/1986, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se realizará la correspondiente anotación registral del bien resultante.

Con posterioridad, al adquirir la condición de bien patrimonial, se iniciará el correspondiente procedimiento, que tendrá como resultado la permuta entre los bienes que en este documento y con anterioridad, en el informe técnico del Departamento de Urbanismo, se detallan y que en concreto son: una porción de la FR 30.631 desafectada (313,73 m²) calificada como zona verde pública por el PGOU 2009, a cambio de la entrega de la FR 30.629 (472 m²), registralmente a nombre de GESTIMSA.

En tal caso, resultan aplicables el artículo 80 del RD 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y el artículo 112 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el RBEL, que establecen como requisitos la acreditación de la necesidad de efectuarla, la conveniencia para el interés público, la equivalencia de valores de los bienes objeto de la permuta, etc.

Por todo lo anterior, es indudable que en el presente expediente no existe infracción del ordenamiento jurídico vigente o desviación de poder alguna y que todos los documentos y actos del mismo son los adecuados para la finalidad que se pretende.

b) Oportunidad de la desafectación:

En cuanto a la oportunidad de la desafectación de la parcela, resulta oportuno recordar que es voluntad del equipo de gobierno de este Ayuntamiento promover la construcción de edificios residenciales, nuevos desarrollos urbanísticos que permitan el acceso a la vivienda, tanto de sus ya vecinos como de aquellos que eligen la ciudad de Alcobendas para establecer su residencia habitual.

Continuando con lo recogido en el ya mencionado informe técnico, de fecha 8 de mayo de 2024, la zona objeto de desafectación es una zona verde pública que aun siendo de titularidad municipal desde el año 1989 no se ha destinado a los fines que como bien de uso y dominio público está destinado. De hecho desde finales de los años 90, se encuentra delimitada mediante cerramiento, incorporada físicamente a la parcela privada propiedad de GESTIMSA, y su mantenimiento no se ha venido realizando por el Ayuntamiento sino por la propiedad privada, sin conocerse en ningún momento la necesidad reconocer por parte de la Entidad Local su propiedad para el uso de propio del bien.

No ha sido observada durante estos años, por parte de la Administración la oportunidad de reclamar dicho bien como titular del mismo por su necesidad de destinarlo a sus fines propios como zona verde pública. Es en el momento en que la empresa GESTIMSA decide iniciar los trámites necesarios para el cambio de uso del edificio de su propiedad como para su posterior comercialización. Por tanto, se puede concluir que si desde el año 1989, dicha zona no se ha destinado al uso previsto como bien y dominio público, puede continuar integrada a la FR 36.311, tal y como consta registralmente, sin necesidad de destinarla al uso público.

Por otro lado, sí resulta de interés público la adquisición de la FR 30.629, calificada como zona verde pública en el PGOU 2009, cuyo mantenimiento se viene realizando por los Servicios Municipales correspondientes, al igual que el resto de bienes municipales de similares características, pues de este modo se podrán implementar medidas de mejora y acondicionamiento de dicha zona que permitan el uso y disfrute adecuado de la misma por los vecinos de la zona y por parte del municipio, en defensa de la sostenibilidad de la ciudad, todo ello en cumplimiento de las competencias en materia de medio ambiente atribuidas a los municipios por la LRBRL y demás normativa específica.

Segundo.—Respecto al órgano competente para adoptar el acuerdo de alteración de la calificación jurídica de los bienes en un municipio de gran población, cabe señalar que se han producido distintas interpretaciones sobre esta cuestión derivadas de la entrada en vigor de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, por una parte y la derogación del artículo 127.1, letra f) de la LRBRL, por otra.

Ante dichas discrepancias y de acuerdo con el Informe de la Secretaría del Pleno de fecha 15 de junio de 2016, emitido con carácter facultativo a petición de Departamento de Urbanismo en relación a supuestos similares de alteración jurídica de bienes, resulta ser competente para la aprobación de la alteración jurídica de los bienes el Pleno municipal, toda vez que la derogación del citado artículo 127.1, letra f) de la LRBRL por la disposición adicional segunda del TRLCSP, implica la derogación de la atribución a la Junta de Gobierno Local de las competencias relativas a la gestión del patrimonio y existe una atribución expresa de dicha competencia al Pleno municipal en el Reglamento de Bienes; debiendo en-

tenderse la referencia del artículo 123.1, letra p), que atribuye a este órgano las demás competencias “que expresamente le confieran las leyes”, como una referencia a la legislación material aplicable y no a una norma con rango legal. En todo caso y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8 del citado Reglamento de Bienes, se trataría de un acuerdo que no requiere de mayoría absoluta para su aprobación por aplicación del apartado 2, del artículo 123 de la LBRL.

Se propone al Pleno municipal, de acuerdo con todo lo anterior, resolver lo siguiente:

Primero.—Acordar el inicio de los trámites de desafectación de una parcela de terreno (FR 30631), formada por una franja paralela a la avenida de España y otra, en la confluencia de esta avenida con la calle Calanda, con una superficie en reciente medición sobre la cartografía catastral de cuatrocientos noventa metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (490,49 m²); linda al norte, en línea recta de 3 tramos de 17,18 m, 1,55 m y 33,92 m, con la finca registral 36,311 y en línea recta de veintiséis metros veinte centímetros (26,20 m), con la finca registral 31.577; al sur, línea recta de 8 tramos de 12,62 m, 1,51 m, 34,12 m, 19,82 m, 3,28 m, 2,86 m, 3,12 m, 5,81 m y curva de 10,12 m, con la avenida de España; al este, en línea recta de tres tramos de 13,21 m, 5,43 m y 3,96 m, con la calle Calanda y 21,50 m con la finca registral 31.577; al oeste, en línea curva de 5,80 m, con la avenida de España, en su confluencia con la calle Ruperto Chapí.

Segundo.—Que por el Departamento de Patrimonio se proceda a realizar las actuaciones necesarias en aras a la correcta tramitación y ejecución del acuerdo procediéndose a someter este expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, a los efectos previstos en el artículo 8 del citado Reglamento de Bienes y notificar a los interesados.

Alcobendas, a 22 de julio de 2024.—La alcaldesa, Rocío García Alcántara.

(03/12.136/24)

