



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MINÁRGÜEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2019, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"6. PERMUTA DE UNA PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA EN LA AVENIDA JAIME I POR EL INMUEBLE DONDE SE ENCUENTRA LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL EN LA CALLE SAN VICENTE.

Se da cuenta del expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación.

1. Son varias las tentativas habidas en los últimos años para proporcionar a la Guardia Civil, por parte del Ayuntamiento, una parcela donde pudiera construirse el edificio de la nueva Comandancia con todos los servicios necesarios.

La última de tales tentativas se plasmó en dos cartas del Director General de la Guardia Civil, de 29 de marzo de 2016 y de 16 de julio de 2018, expresando la necesidad de construir una nueva Comandancia, la solicitud de una parcela concreta para ello y la pretensión de permutarla por el edificio y solar de la actual Comandancia.

Estas últimas peticiones son las que han determinado la iniciación del correspondiente expediente municipal de permuta, en el que se enmarca el presente acuerdo.

2. El Ayuntamiento es titular de la siguiente parcela:

Solar en Alicante, del Barrio de Rabasa, de superficie 26.297 m2. Lindes: Norte, calle Padre Villafranca; Sur, Vía Parque; Este, vial paralelo a Avda. Jaime I, hoy denominada calle Pilar de la Horadada; Oeste Victoria Laporta Carbonell.

Formada por segregación de otra mayor, autorizada por Decreto de la Concejalía de Urbanismo, de 13 de diciembre de 2018, y por Decreto del Concejal de Gestión Patrimonial, de 16 de enero de 2019.

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La finca de la que proviene está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, al tomo 938, libro 938, folio 196, finca 54.179.

Aún no tiene asignada referencia catastral, dado lo reciente de su formación. La referencia catastral de la finca matriz de la que se segregó es: 8191614YH1489A0001AK

3. El Patrimonio del Estado es titular de la siguiente finca:

Edificio sito en esta ciudad, distrito primero, calle San Vicente número 64 (hoy 52), consta de planta baja y dos plantas más, con una superficie edificada de 1.523 metros y 35 decímetros cuadrados, y una superficie descubierta de 1.081 metros y 65 decímetros cuadrados, que linda: derecha, calle Hospital del Rey; izquierda, Plaza de Santa Teresa; fondo, calle Díaz Moreu.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, tomo 78, libro 50, folio 151, finca 3.167.

Está afectada al Ministerio de Gobernación, Dirección General de la Guardia Civil

Referencia catastral 9979201YH1497H0001IT

4. Se han mantenido varias reuniones entre representantes de la Guardia Civil y del Ayuntamiento. En ellas se han ido perfilando los pormenores de la permuta a realizar, que básicamente consisten en:

1. El Ayuntamiento cancelará las cargas físicas (traslado de infraestructura hidráulica) y jurídicas (servidumbres) que hoy afectan a la parcela municipal a permutar.
 2. La permuta se llevará a cabo de bien por bien, con independencia del valor de cada uno de ellos, que sólo se tendrá en cuenta a los efectos de que el negocio jurídico pueda calificarse como permuta, según la legislación patrimonial, pero no requerirá aportaciones complementarias por ninguna de las partes.
 3. La permuta será diferida en el tiempo: la Guardia Civil tomará posesión de inmediato de la parcela municipal permutada, mientras que el Ayuntamiento no podrá ocupar el edificio de la actual Comandancia hasta que finalice la construcción de la nueva en la parcela permutada.
1. El Ayuntamiento convertirá en solar la parcela municipal permutada, finalizando las obras de urbanización necesarias.

Estas condiciones se han plasmado en un proyecto de convenio, que es el que ahora se somete a aprobación. El Servicio de Gestión Patrimonial ha emitido informe jurídico al respecto, con el siguiente contenido:

"1. Objeto del presente informe

Se emite el presente informe como continuación del emitido por quien suscribe sobre este asunto, el 7 de noviembre de 2018, y como fundamento jurídico de la propuesta de

aprobación del convenio en el que se establecen los términos y condiciones mediante los que se llevará a cabo la permuta de referencia.

2. Actuaciones realizadas últimamente

Desde la referida fecha del Informe anterior (7 de noviembre de 2018) se han intensificado las gestiones y comunicaciones con representantes de la Guardia Civil y del Ministerio del Interior, a fin de ir perfilando los pormenores técnicos y jurídicos de la pretendida permuta. Como plasmación de dichas gestiones han tenido lugar las actuaciones siguientes:

- **Aceptación por la Guardia Civil de la parcela municipal a permutar.**

Mediante escrito del Teniente Coronel Jefe Interino de la Comandancia de la Guardia Civil de Alicante, presentado en el Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2018, se aceptó expresamente la forma y tamaño de la parcela propuesta por este Servicio, de una superficie de 26.297 m².

- **Segregación.**

Mediante Decreto del Concejal de Gestión Patrimonial, de 16 de enero de 2019, se aprobó la segregación de la parcela referida de otra municipal de mayor extensión, habiéndose presentado dicho Decreto en el Registro de la Propiedad, el 23 de enero de 2019.

- **Convenio.**

La Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado (GIESE), que es el órgano del Ministerio del Interior especializado en la realización de este tipo de enajenaciones, remitió oficiosamente a este Servicio un borrador de convenio autorizando los extremos sobre los que, una vez aprobados por los órganos competentes del Ministerio del Interior y del Ayuntamiento, se formalizaría la escritura de permuta.

A continuación se analiza el contenido de ese convenio.

Con las matizaciones sucesivas, introducidas por una y otra parte al borrador de convenio, éste se ha convertido en un proyecto de convenio, que es sobre el que se emite este informe y, salvo las correcciones que puedan introducirse en los informes y fiscalizaciones internas a que debe ser sometido, será el que se someta a la Junta Municipal de Gobierno para su aprobación.

3. El convenio de permuta

Como se ha expresado, la fórmula propuesta por La Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado (GIESE) para llevar a cabo la permuta, pasa por la previa aprobación de un convenio y la ulterior formalización en escritura pública. La razón de ello es la negativa por Patrimonio del Estado, que será el receptor último de la parcela municipal permutada, a recibir una parcela con cargas. Por ello, en el convenio se establece como condición previa a la formalización de la permuta, la cancelación de las cargas físicas y jurídicas que en la actualidad gravan a la parcela municipal (Infraestructura hidráulica y gravámenes reales constituidos en el siglo XIX). Además, completa el contenido obligacional

municipal, el compromiso de convertir la parcela en solar, para lo que resta por completar la urbanización de los viales que la circundan en una longitud de unos 140 m. y soterrar unos tendidos aéreos que se encuentran en sus inmediaciones.

Un aspecto a tener en cuenta es el relativo a que se trata de una permuta diferida en el tiempo: el Ministerio del Interior tomará posesión de la parcela municipal permutada una vez que se firme la escritura de permuta, mientras que el Ayuntamiento no tomará posesión del actual edificio de la Comandancia hasta que ésta se desaloje por traslado a la nueva Comandancia a construir. Esta circunstancia se refleja en el contenido del proyecto de convenio, que establece, en su Cláusula Tercera, la posibilidad de resolver o prorrogar el convenio, a instancia de cualquiera de las partes, si, en el plazo de cuatro años desde su aprobación, no hubiesen dado comienzo las obras de la nueva Comandancia.

Otra cuestión a resaltar es la valoración de los bienes a permutar que, como ya se pone de manifiesto en el informe anterior de quien suscribe, en este caso tiene poca relevancia jurídica, pues la normativa en vigor permite al Ayuntamiento la cesión gratuita, mediante diversas fórmulas, de sus bienes a una Administración Pública. Bajo esta premisa y entendiéndose que es voluntad política de la Corporación permutar bien por bien, sin contraprestaciones accesorias o complementarias, no existe problema en que las valoraciones de ambos inmuebles no coincidan.

A juicio de quien suscribe, no existe inconveniente jurídico para la aprobación del convenio de referencia.

4. Relación de actuaciones

Las actuaciones a llevar a cabo hasta la total consecución de la permuta, serían:

- 1. Aprobación del convenio por los órganos competentes del Ministerio del Interior y del Ayuntamiento (Junta de Gobierno Local).**
- 2. Cumplimiento por el Ayuntamiento de las obligaciones estipuladas en el convenio: liberación de cargas reales y físicas, y completar la urbanización de la parcela.**
- 3. Firma de Escritura.**
- 4. Toma de posesión de la parcela permutada por la Guardia Civil.**
- 5. Comienzo de las obras.**
- 6. Finalización de las obras. Puesta en servicio de la nueva Comandancia.**
- 7. Toma de posesión por el Ayuntamiento del inmueble de la actual Comandancia."**

5. Existen razones suficientes para acometer la presente enajenación bajo la forma de permuta:

A) En primer lugar, se trata de dos entes públicos que podrían cederse bienes gratuitamente y de forma directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y en los artículos 137 y 145 de la Ley 3/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se ha considerado oportuno, no obstante, llevar a cabo las cesiones con contraprestaciones recíprocas, a fin de salvaguardar los intereses de ambas instituciones.

B) La parcela municipal a permutar fue adquirida en el año 1987, atendiendo a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1987, en cuya memoria se contemplaba la instalación, en esa ubicación, del "Complejo de la Guardia Civil (Casa Cuartel y Dependencias)", asignando a la parcela una calificación urbanística adecuada para ese fin.

C) La actual Comandancia de la Guardia Civil está ubicada en una parcela calificada en la ordenación urbanística vigente como equipamiento público, lo que no la hace susceptible de enajenación en pública concurrencia para usos lucrativos.

6. Mediante escrito del General Jefe de los Servicios de Apoyo, de la Dirección General de la Guardia Civil, de 17 de julio de 2018, se comunicó, al Ayuntamiento, el programa de necesidades edificatorias para el edificio de la nueva Comandancia. En base a ello, por los Servicios Técnicos Municipales se propuso la segregación de la parcela que va a ser permutada, descrita en el punto 2 de esta propuesta.

La aceptación expresa de esa parcela por la Guardia Civil tuvo lugar mediante escrito del Teniente Coronel Jefe Interino de la Comandancia, de 27 de noviembre de 2018.

7. Por el Servicio Municipal de Gestión Patrimonial se ha emitido informe técnico por el que se valoran los inmuebles a permutar, a los efectos expresados de constatar que la diferencia de los respectivos valores (9,58%) entra dentro del margen establecido tanto en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales (40%), como en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (50%), para poder calificar estas transmisiones de bienes, como permuta.

Asimismo se han emitido dos informes jurídicos por dicho Servicio; uno, el transcrito anteriormente y otro, previo, donde se analizaba la posibilidad de llevar a cabo la enajenación mediante permuta. Todos esos informes obran en el expediente.

8. El órgano municipal competente para acordar la permuta es la Junta de Gobierno Local, a tenor de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda, apartados 9 a 11, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

A la vista de todo ello, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar el convenio que regula las características y condiciones de la permuta entre la parcela municipal descrita en el punto 2 de la parte expositiva de este acuerdo, sita en la Avenida de Jaime I n.º 35, por el inmueble propiedad del Patrimonio del Estado, adscrito a la Dirección General de la Guardia Civil, sito en la Calle San Vicente n.º 52, descrito en el punto 3 de la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. Esta permuta se perfeccionará con la resolución del órgano competente del titular de la finca donde se ubica actualmente la Comandancia, aceptándola. Y se formalizará en escritura pública.

Tercero. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de cuantos documentos se precisen para la ejecución de los presentes acuerdos."

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, a treinta de abril de dos mil diecinueve.

Vº. Bº.
El Alcalde



La Concejala-Secretaria

Luis Barcala Sierra



Maria del Carmen de España Menárguez