

DOCUMENTO INFORME TÉCNICO	ÓRGANO PATRIMONIO	REFERENCIA PAOT2023000052
Código Seguro de Verificación: 3f515e36-c70e-4fa5-be2a-26c63d275dbd Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2023_17587966 Fecha de impresión: 14/12/2023 11:03:21 Página 1 de 4	FIRMAS 1.- PABLO TORREGROSA GIMENEZ, 04/08/2023 13:09	



Excmo. Ayuntamiento de Alicante



PAOT2023000052

INFORME

Se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, ROF, en adelante.

ANTECEDENTES DE HECHO

En el año 2009 D. José Sánchez Roselló propone la permuta de unos terrenos de su propiedad con otros del Ayuntamiento. Como consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento de Alicante llevó a cabo una serie de actuaciones entre ellas, la inscripción en el registro de la propiedad de los siguientes caminos de titularidad municipal:

- Camino con referencia catastral 03900A02509003000OS, inscrito en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Alicante con número de finca registral 86828;
- Camino con referencia catastral 03900A02509013000OY, inscrito en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Alicante con número de finca registral 86824;
- Camino con referencia catastral 03900A02509011000OA, inscrito en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Alicante con número de finca registral 86826;

El expediente para la permuta, tramitado con número P-52/08, caducó por inactividad del interesado por lo que no se concluyó el negocio jurídico.

Con fecha 20 de julio de 2023, la mercantil LUMINORA SOLAR SIETE, S.L, en representación de los señores D. José Sánchez Roselló y Dña. Carmen Quirant Mestre, solicita la alteración de la calificación jurídica y posterior enajenación de parte de las referencias catastrales 03900A02509003000OS, 03900A02509013000OY y 03900A02509011000OA.

La jefa del departamento técnico ha emitido informe acerca de la situación actual de los caminos, concluyendo favorable la alteración de la naturaleza jurídica de éstos y su posterior enajenación a los interesados, a excepción de aquellos tramos que sí dan acceso a otros particulares por lo que ello requerirá la previa segregación de los mismos.



DOCUMENTO INFORME TÉCNICO	ÓRGANO PATRIMONIO	REFERENCIA PAOT2023000052
Código Seguro de Verificación: 3f515e36-c70e-4fa5-be2a-26c63d275dbd Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2023_17587966 Fecha de impresión: 14/12/2023 11:03:21 Página 2 de 4	FIRMAS 1.- PABLO TORREGROSA GIMENEZ, 04/08/2023 13:09	



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se solicita la enajenación de las siguientes porciones de suelo correspondientes a caminos de titularidad pública que son descritas en el informe emitido por la jefa del departamento técnico de este Servicio y transcritas en los antecedentes.

De acuerdo con el referido informe y la solicitud presentada, los caminos con número de registrales 86828 y 86826 dan, en parte, acceso a otras fincas cuya titularidad no recae en las personas solicitantes, el Sr. Sánchez Roselló y la Sra. Quirant Mestre, por lo que aquellos tramos de camino respecto de los que se acredita un uso público deberán preservarse de toda alteración y continuarán manteniendo tal carácter.

Considerando que un camino, en tanto perteneciente al dominio público, está excluido del tráfico jurídico, resulta necesario previamente tramitar un expediente de alteración de la calificación jurídica.

Considerando que el objeto del negocio jurídico lo constituyen las porciones de terreno arriba identificadas, los tramos restantes no se verán afectados por tal alteración, de lo que se desprende la necesidad de llevar a cabo la segregación de los mismos.

Una vez realizada, habría que proceder de la forma prevenida en 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, RBEL, instruyendo expediente para alterar la calificación jurídica de los tramos de camino incluidos en el proyecto para su enajenación, donde quede acreditada la oportunidad y legalidad.

La fundamentación en este caso vendría dada por lo dispuesto en el informe de la jefa del departamento técnico de este Servicio: *«Los caminos que hoy en día se quieren enajenar son unicamente una parte de los mismos mencionados anteriormente, que antiguamente atravesaban las finca el sr Sánchez Roselló, y cuya función o utilidad era la de azagador por una parte para el transito de animales y por otra, la de acceso y comunicación con sus tierras y otras fincas rurales de la zona .*

Hoy en día y a la vista de las imágenes aéreas existentes, es evidente que los caminos mencionados han dejado de tener su función de azagador y acceso a las distintas fincas rurales de la zona. La aparición de la Autovía AP-7 y variación de la estructura parcelaria, modifica de hecho sustancialmente la estructura de red de caminos públicos dando como consecuencia la eliminación de algunos tramos (continuidad del azagador) y la creación de otros, de manera que se sigue manteniendo la posibilidad de acceso a las fincas rurales colindantes pero modificando su trazado. Así, los tramos de camino que se pretenden enajenar son unicamente y exclusivamente tramos que discurrían por la propiedad del Señor Sánchez Roselló no imposibilitando dicha enajenación el acceso a otras fincas rurales de la zona...».

DOCUMENTO INFORME TÉCNICO	ÓRGANO PATRIMONIO	REFERENCIA PAOT2023000052
Código Seguro de Verificación: 3f515e36-c70e-4fa5-be2a-26c63d275dbd Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2023_17587966 Fecha de impresión: 14/12/2023 11:03:21 Página 3 de 4	FIRMAS 1.- PABLO TORREGROSA GIMENEZ, 04/08/2023 13:09	



Como se desprende de lo anterior, la superficie de los caminos afectados ha sido ocupada por plantaciones propiedad del solicitante, de forma que éstos se han vuelto totalmente inutilizables, lo cual nos remite a la noción de parcela sobrante que recoge el artículo 7.2 del RBEL cuando afirma que *“Se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado”*.

A mayor abundamiento, los caminos únicamente dan acceso a las fincas propiedad del Sr. Sánchez Roselló y la Sra. Quirant Mestre, a excepción de los tramos señalados en el informe técnico, por lo que puede afirmarse que la única función o utilidad que tienen en la actualidad es dar acceso a sus propias fincas, no habiendo una continuidad, pues los mismos no proporcionan soporte para mantener conexiones con otros núcleos de población, situación que, a juzgar por las imágenes anexadas al informe técnico, parece que se origina con la construcción de la actual autovía hace algo más de 20 años, agravándose de forma paulatina hasta la práctica desaparición de los caminos.

Las parcelas sobrantes, establece el artículo 115 del RBEL, serán enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.

En este caso, los únicos colindantes son los señalados. Se han aportado al expediente documentos que aseveran tal situación y se constata este extremo.

El artículo 188 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana, LRLV, permite también acordar la enajenación directa de los bienes patrimoniales cuando se trate de parcelas sobrantes y la venta se realice a un propietario colindante, con arreglo a su valoración pericial.

Concretadas las mediciones habrá que realizar una valoración de la superficie a enajenar por técnico competente en la materia, de la cual se dará traslado a los interesados a los efectos de que manifiesten su aceptación o no.

Resulta en este sentido necesario el informe del Servicio Economía y Hacienda en el que se valore la aplicación o no del IVA a la operación, como así se dispone en las Bases de Ejecución del Presupuesto correspondiente a la anualidad 2022, prorrogado para el ejercicio 2023, n.º 18ª, punto Segundo, apartado B.4.

Sobre la depuración física y jurídica del inmueble que el artículo 113 del RBEL exige de forma previa a la enajenación del mismo, estos ya se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad y cuyo trazado se encuentra representado gráficamente en el Catastro, aunque no inventariados, sin perjuicio de la segregación a practicar.

Tratándose de un contrato privado de la Administración, en aplicación de los artículos 26 y 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, LCSP, es igualmente necesario que conste un clausulado del mismo que deberá incluir las cláusulas más convenientes al interés público, las cuales

DOCUMENTO INFORME TÉCNICO	ÓRGANO PATRIMONIO	REFERENCIA PAOT2023000052
Código Seguro de Verificación: 3f515e36-c70e-4fa5-be2a-26c63d275dbd Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2023_17587966 Fecha de impresión: 14/12/2023 11:03:21 Página 4 de 4	FIRMAS 1.- PABLO TORREGROSA GIMENEZ, 04/08/2023 13:09	



surtirán los efectos que determine el Derecho civil o mercantil, como exige el artículo 3, apartado segundo, del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

CONCLUSIÓN

De acuerdo con los antecedentes descritos, procede la desafectación de los tramos de caminos indicados debiendo instruir expediente de alteración de la calificación jurídica y, con posterioridad, acordar la enajenación, para lo cual resultará necesario la realización de los siguientes trámites:

- Segregación de aquellos tramos que no van a ser desafectados;
- Expediente para la alteración de la calificación jurídica de las porciones de terrenos incluidas en la enajenación;
- Expediente para la enajenación, donde habrá de constar un informe técnico de valoración, informe del Servicio Economía y Hacienda en el que se valore la aplicación o no del IVA a la operación y un clausulado de contrato.

Es parecer del que suscribe es que, en aplicación de los principios de economía del procedimiento y agilidad, **en primer lugar se extienda oferta de valoración de las porciones de terreno** incluidas en enajenación a los efectos de que manifiesten o no su aceptación a la misma. Una vez aceptada se proceda a continuar con los trámites expuestos.

Es cuanto tengo que informar.