



Excmo. Ayuntamiento de Alicante



AMBITO N° 2.8 SERVICIO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

DECRETO.- “Inicio del expediente de alteración de la calificación jurídica de caminos públicos de titularidad municipal correspondientes a las fincas registrales con números 86824, 86826 y 86828, únicamente respecto de aquellos tramos en los que se acredita un desuso. (Exp. N.º: PAOT2023000052)

He examinado el expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos a continuación.

El Ayuntamiento es titular de los siguientes caminos ubicados en la Partida la Alcoraya cuyas descripciones son:

- 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;

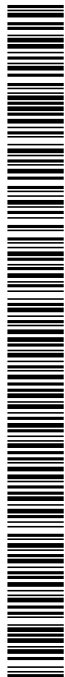
Con fecha 20 de julio de 2023, la mercantil LUMINORA SOLAR SIETE, S.L, en adelante la mercantil, en representación de los señores D. José Sánchez Roselló y Dña. Carmen Quirant Mestre, solicita la alteración de la calificación jurídica y posterior enajenación de parte de las referencias catastrales 03900A02509003000OS,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

La Jefa del departamento técnico del Servicio de Gestión Patrimonial 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.

El T.A.G. del Servicio de Gestión Patrimonial ha emitido en fecha 4 de agosto el siguiente informe:

«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.

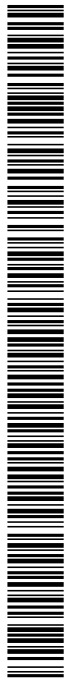
*La fundamentación en este caso vendría dada por lo dispuesto en el informe de la jefa del departamento técnico de este Servicio: «Lo que es evidente y se puede constatar con imágenes aéreas, es que **los caminos mencionados han dejado de tener su función de acceso a las distintas fincas rurales**. Estos caminos en concreto que discurren en la mayor parte por fincas del señor Sanchez Roselló, **han sido absorbidos completamente por las plantaciones de Almendro regadío (según certificación catastral) sobre las fincas de dicho señor.***

En las siguientes imágenes se observa, la existencia de los caminos públicos mencionados e inscritos , tanto en el catastro de 1952, Plan General vigente de 1987 y catastro actual, con las modificaciones que se han ido produciendo en el debido a la plantación de los cultivos existentes /.../

La observación de la imágenes aéreas a lo largo de los años, pone de manifiesto que los caminos públicos dentro de la propiedad del Señor Rosello han dejado de ser públicos y a cambio hay plantaciones realizadas en la zona no permitiendo su acceso por ellos. Por otro lado, se han realizado otra serie de caminos privados a conveniencia del propietario para acceder a su plantación...».

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.

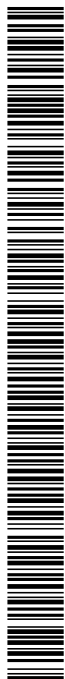
Sobre la depuración física y jurídica del inmueble que el artículo 113 del RBEL exige de forma previa a la enajenación del mismo, estos ya se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad y cuyo trazado se encuentra representado gráficamente en el Catastro, aunque no inventariados, sin perjuicio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

En fecha 16 de agosto se practicó notificación a la mercantil con remisión de los informes obrantes en el expediente para la obtención de un pronunciamiento acerca de la aceptación o no de la valoración realizada de las porciones de terrenos a enajenar, recogida en informe de la Jefa del departamento técnico.

Frente a la valoración realizada se presentaron alegaciones en fecha 29 de agosto, solicitando una revisión de la misma. Mediante informe técnico posterior de fecha 12 de septiembre se aceptaron las alegaciones, de lo que se dio traslado a la referida mercantil que manifestó su aceptación al nuevo precio propuesto por medio de escrito presentado en fecha 29 de septiembre.

Obra, asimismo, en el expediente proyecto de segregación elaborado por la Jefa del departamento técnico descriptivo de aquellos tramos de camino a segregar que constituyen el objeto de este expediente.

El órgano competente para iniciar el expediente de alteración de la calificación jurídica del referido bien de dominio público municipal es el Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.4.ñ) de la vigente Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y, por delegación conferida por Decreto del mismo de 20 de junio de 2023, dicha competencia recae en la Concejala de Patrimonio.

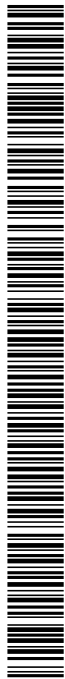
Como consecuencia de lo expuesto, resuelvo:

Primero.- Iniciar el expediente de alteración de la calificación jurídica de los caminos públicos de titularidad municipal correspondientes a las fincas registrales con números 86824, 86826 y 86828, únicamente respecto de aquellos tramos en los que se acredita un desuso que son los identificados en los informes de la Jefa del departamento técnico del Servicio de Gestión Patrimonial de fecha 4 de agosto de 2023.

Segundo.- Solicitar del Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental de este Ayuntamiento la segregación de aquellos tramos de caminos referidos en el punto anterior.

Tercero.- Exponer al público este expediente por plazo de un mes una vez segregadas las porciones de terreno comprendidas en su objeto, publicando edictos al respecto en el Tablón Municipal de Anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarto.- Una vez concluida la tramitación del expediente, someterlo a la Junta de



Código Seguro de Verificación: 67c6143f-0396-4024-90d1-af3a23c17a64
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2023_17963004
Fecha de impresión: 14/12/2023 11:03:41
Página 5 de 5

FIRMAS
1.- PALOMA MARIA ROMERO REQUENA (Jefa Servicio), 06/10/2023 13:19
2.- ROCIO GOMEZ GOMEZ (Concejala), 06/10/2023 14:12
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 06/10/2023 14:26
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2023DEG015897 06/10/2023

Gobierno Local para su resolución.

Quinto.- Notificar el presente Decreto a la mercantil LUMINORA SOLAR SIETE, S.L. en representación de los señores D. José Sánchez Roselló y Dña. Carmen Quirant Mestre.”

--

