

EXPEDIENTE: 3.2.-4/2014.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN PARA OCUPACIÓN PROVISIONAL DE TERRENOS Y REALIZACIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN EN LOS MISMOS, SITOS EN LA POBLACIÓN DE LA XARA, (DÉNIA, ALICANTE).

En la Sede de la Junta Vecinal de la E.A.T.I.M. de La Xara, a veintiuno de abril de 2016.

REUNIDOS:

De una parte, D.^a....., Presidenta de la E.A.T.I.M. de La Xara, titular del NIF de Administración Pública....., en representación de la misma, facultada por acuerdo de la Junta Vecinal adoptado en sesión extraordinaria y urgente de fecha veinte de abril de 2016, asistida del Secretario-Interventor Accidental de la Entidad, D....., que da fe del acto.

Y de otra, actuando en nombre y representación de la “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.” (en adelante SAREB), titular del C.I.F....., con domicilio enquien acredita ser D....., titular del DNI....., en calidad de

Ambas partes se reconocen la capacidad necesaria para suscribir el presente Convenio, y a tal fin **MANIFIESTAN:**

PRIMERO.- La SAREB es propietaria de la finca que seguidamente se describe, según consta en escritura de transmisión de activos a su favor autorizada por el Notario de Madrid, Don....., con fecha veintiuno de diciembre de dos mil doce, y número 2304 de Protocolo.

1.- URBANA.- Trozo de tierra secana montuosa, parte cereales y parte inculta, en término de Dénia, Partida Jara o Pinella, que tiene una superficie de 19.219,60 metros cuadrados. Linda: por Norte,.....; Sur,; Este,.....; y Oeste,----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de DÉNIA-2, tomo....., libro....., folio, finca.....

REFERENCIA CATASTRAL.-.....

SEGUNDO.- La SAREB tramita en la actualidad expediente para permutar una porción de la finca matriz que se acaba de describir, previa su segregación, con terrenos hoy propiedad de la Entidad de Ámbito Territorial Inferior al Municipio (E.A.T.I.M.) de La Xara, (Dénia, Alicante).

La descripción de la porción a segregar de la finca matriz para posterior permuta es la siguiente: (**en lo sucesivo, “los terrenos”**).

1) Consta de tres parcelas, terrenos que en conjunto suman 5.450 m2 de extensión.

2) El planeamiento vigente en el emplazamiento de dichos terrenos, según informe técnico emitido por el Arquitecto de la E.A.T.I.M. de La Xara, D....., con fecha 23 de septiembre de 2014, es el siguiente:

Decreto del Consell 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del Decreto 54/2013, de 26 de abril, por el cual, de conformidad con lo que establecía el artículo 102 de la anterior Ley Urbanística Valenciana, se suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y se establece el régimen urbanístico transitoriamente aplicable mientras culmina el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite, (RUT).

3) Conforme al planeamiento vigente, y según el informe técnico referido, la parcela descrita se halla sujeta a las determinaciones siguientes:

Suelo en situación Básica Rural, X-03 Suelo rural común con programación.

Suelo en el ámbito de La Xara con programación, pero no urbanizado en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo a establecer en el nuevo Plan General. Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en los Sectores UA-10 y UA-11 de Ximo de l'Almàserra.

TERCERO.- La E.A.T.I.M. de La Xara ha manifestado a la SAREB que, sin perjuicio de que no se verá alterada la propiedad de los terrenos a permutar hasta que finalice el expediente de permuta, precisa por motivos de interés público obtener anticipadamente, con carácter urgente, la disponibilidad de los terrenos hoy propiedad de SAREB descritos en el apartado SEGUNDO.-

Dicho interés público se concreta en la necesidad de que los terrenos en cuestión formen parte de los que albergarán la construcción del futuro Colegio de Infantil y Primaria (C.E.I.P.) de La Xara, según petición trasladada a la E.A.T.I.M. de La Xara por la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana.

Así pues, el objeto del presente documento comprende:

- El establecimiento de los cauces y condiciones para la permuta de la porción de la citada finca descrita en el apartado SEGUNDO, conforme al borrador de Acuerdo de Permuta que la E.A.T.I.M de La Xara someterá a aprobación de su Junta Vecinal, documento que se adjunta como Anexo 1.
- Autorización por parte del actual propietario de los terrenos (SAREB) para que la E.A.T.I.M. de La Xara pueda proceder a su ocupación provisional, sin alterar en modo alguno el destino ni propiedad de los terrenos afectados, lo cual se dilucidará una vez finalice el expediente de permuta antes referido.
- Fijación de la indemnización procedente a favor de SAREB, por la ocupación en vía de hecho de 1.130 m²s, ubicados en la porción norte de la finca descrita en el apartado SEGUNDO, ocupación que se viene produciendo con anterioridad al 1 de enero de 2013, fecha de adquisición de los terrenos por SAREB.

CUARTO.- Se hace constar que en los terrenos descritos se hallan instaladas varias casetas prefabricadas que sirven como aulas para impartir clase a los alumnos del Colegio Público La Xara. Dicha ocupación, que existe desde antes de la adquisición de los terrenos por SAREB, se ha realizado sin contar con autorización o título jurídico alguno, por lo que la SAREB tiene derecho a percibir indemnización por los daños y perjuicios ocasionados en los términos que más adelante se indican.

De conformidad con lo manifestado, ambas partes firmantes **CONVIENEN Y OTORGAN:**

1ª CLÁUSULA: Por el presente documento, y desde el día de su fecha, la SAREB otorga a la E.A.T.I.M. de La Xara la disponibilidad de los terrenos que se han descrito en el expositivo SEGUNDO.-, de 5.450 m² de extensión.

Dicha disponibilidad se otorga exclusivamente a un único efecto, y es el de que la empresa que resulte adjudicataria del procedimiento de licitación a celebrar por la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana, pueda ocuparlos provisionalmente para realizar las obras de construcción del futuro Colegio de Infantil y Primaria (C.E.I.P.) de La Xara.

2ª CLÁUSULA: La autorización que se ha visto en la Cláusula 1ª se otorga de manera voluntaria y gratuita, **y sujeta al siguiente condicionado:**

1) Como se ha dicho, dicha autorización no supone parcelación ni segregación alguna de la finca matriz descrita en el expositivo PRIMERO.-, no viéndose en modo alguno afectado su dominio ni computando para la equidistribución de beneficios y cargas que en su caso conlleve su gestión urbanística futura.

2) Visto el único fin por el que se concede la disponibilidad de los terrenos y el acuerdo mutuo para intentar perfeccionar un convenio de permuta en las condiciones que se describen en el Anexo nº 1 que se adjunta, la autorización para la ocupación provisional tendrá una duración máxima de DOCE MESES, a contar desde la firma del presente documento.

3) El actual propietario de los terrenos (SAREB) NO autoriza su apertura al uso público aunque hubieren finalizado las obras de edificación referidas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del vigente Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, la afección de los terrenos de que se trata al uso público no se produce hasta que se ceden a la Administración actuante conforme a la legislación urbanística, (en este caso hasta que haya finalizado el Convenio para permuta de terrenos que en la actualidad se tramita). De otro lado, como dispone el artículo 1942 del vigente Código Civil, no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño. Sin perjuicio de ello, la E.A.T.I.M. de La Xara renuncia además formal y expresamente a la prescripción adquisitiva (usucapión) del dominio o cualquier otro derecho real que en relación a los terrenos citados pudiera llegar a corresponderle.

4) El actual propietario de los terrenos (SAREB) renuncia expresamente, por su parte, al derecho de accesión que respecto de lo plantado o construido con motivo de las obras referidas en los terrenos de su propiedad pueda corresponderle, de acuerdo con los artículos 358 y siguientes del vigente Código Civil, sin derecho a indemnización alguna por este concepto. Los materiales sobrantes serán retirados por la empresa constructora a la finalización de las obras, de forma que los terrenos retornen al estado anterior a las mismas, excepción hecha, evidentemente, de las obras de edificación ejecutadas.

5) El actual propietario de los terrenos (SAREB) queda exonerado de cualquier responsabilidad por daños o perjuicios que con ocasión o motivo de las obras de que se trata pudiera causarse a terceros durante la ocupación provisional de los terrenos.

6) Si por cualquier causa no imputable al actual propietario de los terrenos (SAREB) no se llegara a formalizar la permuta a que se ha hecho referencia en este documento en el plazo máximo de DOCE (12) meses a partir de la firma del presente acuerdo de autorización, la E.A.T.I.M. de La Xara procederá a la adquisición forzosa de los terrenos de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

3ª CLÁUSULA: Por el presente documento la E.A.T.I.M. de la Xara reconoce el derecho de la SAREB de ser indemnizada por los daños y perjuicios producidos por la ocupación indebida de los terrenos realizada por la instalación en los mismos de varias casetas prefabricadas y su utilización como aulas para impartir clase a los alumnos del Colegio Público La Xara. En todo caso, la efectividad de la indemnización requiere previa conformidad del MI. Ayuntamiento de Dénia.

La indemnización se cuantifica, para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha del presente acuerdo, en OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO DIECISÉIS EUROS, (85.116 €).

El abono de la indemnización se producirá en un plazo máximo de TRES MESES a contar desde la fecha del presente Acuerdo, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente propiedad de la SAREB que se designa a continuación: IBAN.....

El pago del importe referido satisface la ocupación de los terrenos en el periodo indicado, desde 1 de enero de 2013 hasta la fecha del presente documento, sin que la SAREB pueda reclamar por este concepto y periodo temporal cantidad alguna. Asimismo, SAREB se compromete a no reclamar indemnización adicional por concepto de la citada ocupación si se lleva a efecto, según lo acordado, la permuta de los terrenos en el plazo máximo indicado.

En cuyos términos se formaliza el presente documento, el cual, leído y encontrado conforme, libremente suscriben los comparecientes por sextuplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados, de todo lo cual, como Secretario-Interventor Accidental, certifico.

La Presidenta.

El Propietario.

El Secretario.

ANEXO I: PROPUESTA DE PERMUTA DE TERRENOS CON LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, (SAREB).

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO: La E.A.T.I.M. de La Xara y la SAREB proyectan la permuta de los terrenos que seguidamente se describen:

PARCELA 1 (propiedad de la E.A.T.I.M. de La Xara):

1) Se pretende permutar una parcela de 428,68 m² de extensión propiedad de esta Entidad, previa segregación y desafectación del domino público, ya que en la actualidad forma parte de una finca matriz más extensa, la cual figura en el Libro-Inventario de Bienes y Derechos de esta Corporación, en el Epígrafe I, (Inmuebles), con los siguientes datos en orden a su individualización:

Núm. de Orden: 2.

Denominación: Edificio Casa Consistorial.

Calificación Jurídica: Bien de Dominio y Servicio Público.

Superficie: 321 m².; (1.004 m² según Catastro, y 882,35 m² según reciente medición). Consta asimismo una edificación de 56 m² que en su día fue derribada para construir el actual edificio sede de la Entidad, circunstancia que se debería declarar en el

Registro de la Propiedad mediante expediente de Declaración de Obra Nueva.

Tipo de Suelo: Urbano.

Situación: C/ Major, 14 de La Xara.

Datos de Inscripción en el Registro de la Propiedad número Dos de Dénia:
Tomo....., Libro....., Folio....., Finca.....,
inscripción.....

2) El planeamiento vigente en el emplazamiento referido, según informe técnico emitido por el Arquitecto de esta Entidad,, con fecha 23 de septiembre de 2014, es el siguiente:

Decreto del Consell 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del Decreto 54/2013, de 26 de abril, por el cual, de conformidad con lo que establecía el artículo 102 de la anterior Ley Urbanística Valenciana, se suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y se establece el régimen urbanístico transitoriamente aplicable mientras culmina el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite, (RUT).

3) Conforme al planeamiento vigente, y según el informe técnico referido, la parcela descrita se halla sujeta a las determinaciones siguientes:

Suelo en situación Básica Urbanizada, X-01 Núcleo Histórico.

4) Según informe técnico de valoración de terrenos, emitido por el Arquitecto Técnico D....., con fecha 1 de abril de 2016, el valor de la parcela, vista su extensión, ascendería a OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS, (84.475,68 €).

PARCELA 2 (propiedad de la SAREB):

1) Se pretende permutar tres parcelas, terrenos que en conjunto suman 5.450 m2 de extensión, previa su segregación de la finca matriz a la que actualmente pertenecen, de 19.219,60 m2 de extensión, y cuyos datos de inscripción en el Registro de la Propiedad número Dos de Dénia son los siguientes:

2) El planeamiento vigente en el emplazamiento de dichos terrenos, según informe técnico emitido por el Arquitecto de esta Entidad,, con fecha 23 de septiembre de 2014, es el siguiente:

Decreto del Consell 112/2013, de 2 de agosto, de modificación del Decreto 54/2013, de 26 de abril, por el cual, de conformidad con lo que establecía el artículo 102 de la anterior Ley Urbanística Valenciana, se suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y se establece el régimen urbanístico transitoriamente aplicable mientras culmina el procedimiento de aprobación del Plan General en trámite, (RUT).

3) Conforme al planeamiento vigente, y según el informe técnico referido, la parcela descrita se halla sujeta a las determinaciones siguientes:

Suelo en situación Básica Rural, X-03 Suelo rural común con programación.

Suelo en el ámbito de La Xara con programación, pero no urbanizado en el que se suspende la actividad urbanística para garantizar la viabilidad del modelo a establecer en el nuevo Plan General.

Se suspende la programación y ejecución de obras de urbanización en los Sectores UA-10 y UA-11 de Ximo de l'Almàssera.

4) Según informe técnico de valoración de terrenos, emitido por el Arquitecto Técnico D....., Colegiado nº 3.032, con fecha 1 de abril de 2016, el valor de los terrenos asciende a OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS, (84.475,00 €).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: SOBRE LA CONVENIENCIA O NECESIDAD DE LA PERMUTA, SOBRE SU VIABILIDAD TÉCNICA, Y SOBRE SI PROCEDE O NO CONCURRENCIA COMPETITIVA EN EL PROCEDIMIENTO.

El artículo 80 de la Ley de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de abril, (en adelante LBRL), y en el mismo sentido el artículo 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/86, de 13 de junio, (en adelante RBEL), exceptúa de la necesidad de subasta pública para enajenar bienes patrimoniales los casos en que la enajenación se efectúe mediante permuta con otros bienes inmuebles.

Procede pues acreditar la conveniencia o necesidad de la elección de la fórmula de la permuta, que se justifica, de un lado, visto el elevado valor económico de los bienes a permutar, el cual impide su compra por la Entidad, teniendo en cuenta el reducido presupuesto de la misma.

De otro lado, y fundamentalmente, la permuta se justifica ya que la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de la Generalitat ha transmitido a esta Entidad la conveniencia de gestionar los terrenos de que se trata, a fin de agregarlos a los lindantes, propiedad de esta Entidad y afectos al servicio educativo, que albergan el actual Colegio de Educación Infantil y Primaria (C.E.I.P.) de La Xara; posibilitando así que en ambos terrenos en su conjunto pueda edificarse el nuevo Colegio, (cuya construcción está prevista que se inicie en el segundo semestre del corriente año), incluyendo de forma armónica todas las instalaciones y elementos que demanda la legislación vigente, e incluso permitiendo futuras ampliaciones del Colegio.

En conclusión, no cabe en el presente caso concurrencia competitiva de ningún tipo, y por ende aplicación de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, ya que los terrenos que se precisa obtener son precisamente los descritos, por los motivos apuntados.

Vista la necesidad o conveniencia de la permuta, hay que abordar si es técnicamente posible. Consta en el expediente, como se ha dicho, de conformidad con lo exigido por el artículo 118 del RBEL, valoración técnica de los bienes que acredita de forma fehaciente su justiprecio. La diferencia de valor entre los mismos es de SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS, (0,68 €) equivalentes a un 0,00080 % del valor de la parcela que lo tiene mayor. Se concluye que la permuta proyectada es respetuosa con el límite establecido en el artículo 189.1 de la LRLCV, que establece como límite que la diferencia de valor de los bienes a permutar no exceda del 50 % del valor del bien que lo tiene mayor. (Anteriormente, el artículo 112.2 del RBEL cifraba ese límite en un 40 %).

SEGUNDO: SOBRE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA DE LA DIFERENCIA DE VALOR DE LOS BIENES, Y EL DESTINO DE LA MISMA.

El ya citado artículo 189.1 de la LRLCV establece un segundo límite a la permuta, exigiendo que en caso de diferencia de valores se establezca la compensación económica pertinente.

En el presente caso, como se ha dicho, la SAREB debería abonar a esta Entidad la cantidad de SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS, (0'68 €) entendiendo quien suscribe que dicho importe puede ser condonado pese a la dicción literal de la Ley, ya que la tramitación y contabilización de su cobro resultaría antieconómica.

Ello, sin perjuicio de dejar constancia de que el artículo 188.5 de la LRLCV advierte que los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes patrimoniales no podrán destinarse a financiar gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vía públicas no edificables, o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales.

Esa misma limitación de destino se halla prevista en el artículo 5º del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, (en adelante TRLRHL). Así pues, si se pretendiese finalmente cobrar la cantidad referida, debería manifestarse por la Junta Vecinal, y certificarse por quien suscribe, que la compensación económica obtenida por la permuta de bienes de que se trata no se destinará en ningún caso a la financiación de gastos corrientes del vigente ejercicio 2016 ni posteriores.

TERCERO: SOBRE LOS TRÁMITES NECESARIOS PREVIOS A LA REALIZACIÓN DE LA PERMUTA.

En primer lugar, tal y como exige el artículo 113 de RBEL, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo. En el presente caso, ello supone:

1º: Expediente ante SUMA para realizar las declaraciones catastrales pertinentes, ya que como titular catastral del bien a permutar aún figura el M.I. Ayuntamiento de Dénia, Administración que transfirió el bien en su momento mediante Convenio, aparte de que, como se ha reflejado en los Antecedentes de Hecho, la cabida de la finca que figura no es la correcta, como tampoco consta la edificación existente.

2º: Posteriormente, depurar el inmueble ante el Registro de la Propiedad, haciendo constar la mayor cabida de la finca ya inscrita, (como se ha reflejado en los Antecedentes de Hecho, la que consta actualmente incluso como total es inferior a la superficie que se pretende permutar) y la obra nueva existente.

3º: Seguir expediente para segregación de la parcela a permutar del resto de la finca matriz a la que pertenece, mediante licencia o certificado de su innecesariedad, (para lo cual es competente esta Entidad por delegación de competencias urbanísticas efectuada por el M.I. Ayuntamiento de Dénia).

4º: Se seguirá luego expediente para la alteración de la calificación jurídica del bien, desafectándolo del dominio y servicio público, siguiéndose los trámites previstos en el artículo 179 de la LRLCV y artículo 8 del RBEL. El procedimiento habrá de ser resuelto por la Junta Vecinal de la Entidad, previa información pública por plazo de un mes en el Tablón de Anuncios de la Entidad y Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, requiriéndose mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

5º: Se inscribirá en el Registro de la Propiedad la nueva finca que resulta de la segregación, ya con carácter de bien patrimonial.

En segundo lugar, una vez depurada la situación física y jurídica del inmueble, antes de proceder a la permuta:

1º: Se notificará el acuerdo de aprobación de la misma al M.I. Ayuntamiento de Dénia a fin de que ratifique el mismo, de conformidad con lo exigido por los artículos 60.1 de la LRLCV y 41.2 del TRRL.

2º: De conformidad con el artículo 191.1 de la LRLCV, se comunicará asimismo el acuerdo de aprobación a la Dirección General de Administración Local, (Servicio de Régimen Local) de la Generalitat, como competente.

En el presente caso, visto que el valor de los bienes a permutar, (OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS, (84.475,68 €), no excede del 25 % de los recursos ordinarios del presupuesto de esta Entidad para 2016, cantidad, dicho 25 %, que se cifra en CIENTO CINCUENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS, (150.735,48 €), basta mera comunicación, sin que se requiera autorización previa de la Generalitat. En el mismo sentido, artículos 79.1 del TRRL y 109.1 del RBEL.

CUARTO: SOBRE LA COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE LA PERMUTA.

El órgano competente para la aprobación de la permuta es la Junta Vecinal, de conformidad con el artículo 41.1 d) del TRRL, bastando mayoría simple para la adopción del acuerdo, sin que se requiera en este caso voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, ya que el valor del bien a permutar no excede (es el 14,01 %) del 20 % de los recursos ordinarios del presupuesto de esta Entidad para 2016, tal y como establece, a sensu contrario, el 47.2 m) de la LBRL, (sin perjuicio de que el artículo 114 del RBEL, de manera acorde a la primitiva redacción del artículo 47.3 k) de la LBRL, sigue hablando de un porcentaje del 10 %) pudiéndose apoderar a la Presidenta para su firma.

En cuyos términos se formaliza el presente Anexo I al documento, el cual, leído y encontrado conforme, libremente suscriben los comparecientes por sextuplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados, de todo lo cual, como Secretario-Interventor Accidental, certifico.

La Presidenta.

El Propietario.

El Secretario.