

Suplemento de Notificaciones

ADMINISTRACIÓN LOCAL

NAVARRA

AYUNTAMIENTO DE BARAÑÁIN/BARAÑAIN

Anuncio de notificación de 13 de octubre de 2020 en procedimiento de ocupación de la superficie de cesión obligatoria del polígono IX-A de la urbanización AVANCO, inscrita en el Registro de la propiedad a nombre de la Compañía Hispano Alemana de la Construcción SA.

ID: N2000610489

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al no haber sido posible practicar la notificación del acto administrativo que a continuación se reproduce por causas no imputables a la Administración,

Cuando al ser los interesados desconocidos se procede a la publicación del correspondiente anuncio en el suplemento del Boletín Oficial del Estado.

RESOLUCIÓN N°1157/2020 de 8 de octubre, de la Alcaldesa-Presidenta del M.I. Ayuntamiento de Barañáin, por la que se inicia el procedimiento de ocupación del resto de la finca 9009 de la jurisdicción de Barañain, Cendea de Cizur

Doña María Lecumberri Bonilla, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Barañáin.

Visto el informe jurídico emitido por la secretaria del Ayuntamiento, cuyo tenor literal es el siguiente:

SECRETARIA

La Secretaria de este Ayuntamiento, en su calidad de asesora de la Presidencia, de la corporación municipal y de los órganos municipales complementarios, y a los efectos y cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Foral 6/90 de 2 de Julio de la Administración Local de Navarra y los artículos 173 y 174 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, tiene el honor de emitir informe respecto al siguiente

ASUNTO: Ocupación de la superficie de cesión obligatoria del polígono IX-A de la urbanización AVANCO, inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la Compañía Hispano Alemana de la Construcción SA.

HECHOS

1.- Por la Comisión Provincial de Arquitectura y Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de marzo de 1967, aprobó definitivamente el Plan Parcial de Barañain, promovido por la Inmobiliaria Barañain SA y por empresa Anónima Vasco Navarra de Construcción SA(en adelante AVANCO), publicado en el BOP de 3 de abril de 1967.

2.- El proyecto de Urbanización se aprobó por el Concejo de Barañain el 6 de septiembre de 1967 y por la Comisión provincial de Urbanismo el 18 de febrero de 1969.

3.- El 22 de octubre de 1976, con número de protocolo 936, se protocolizó, ante el Notario de Pamplona D. Juan García-Granero Fernández, el acta de recepción definitiva de la urbanización, firmada, entre otros intervinientes, por AVANCO y por la Compañía Hispano Alemana de la Construcción SA.

En el Acta de recepción se dice textualmente:

“ En este acto se hace entrega formal por los urbanizadores y recepción definitiva por el Concejo de la citada urbanización, En esta entrega va incluida la transmisión en favor del Concejo de la propiedad de los terrenos que se han destinado viales y zonas libres con el detalle que consta en el plano que se incorpora, firmado por todos los comparecientes”.

Todos los comparecientes se obligan a otorgar la correspondiente escritura notarial de transmisión de los terrenos”.

8º las urbanizaciones interiores de los polígono serán entregadas al concejo por los respectivos propietarios a medida que se vayan terminado.

Los transmisores de terrenos que figuran relacionados como comparecientes con los números 6 a 11 manifiestan que su presencia y firma en esta reunión y cita lo es a los solos efectos de la cesión de terrenos para viales y zonas libres con las cargas y gravámenes que sobre los mismos constan en el Registro de la propiedad y sin perjuicio ni menos emitir opinión alguna sobre cualesquiera otros extremos ajenos a los expuestos.(escrito a mano 508806 del acta)”.

4.- Un mes antes, en fecha 22 de septiembre de 1976, la Compañía Hispano Alemana de la Construcción SA. había comprado a AVANCO la finca 9009 de la jurisdicción de Barañain, Cendea de Cizur.

Se describe así: Solar edificable que forma parte del polígono IX –A del plan de urbanización AVANCO. Una superficie rectangular de 21.320,80 m2.

“La finca descrita queda sometida íntegramente al Régimen jurídico establecido en la escritura otorgada ante el Notario de Pamplona D. Juan García Granero Fernández el 24 de marzo de 1972, número 303 de protocolo, que consta en la inscripción 3º de la finca 8882”.

Se hace constar como nota marginal de las segregaciones practicadas de la finca, lo siguiente;

“El resto queda ahora con nueve mil trescientos setenta y seis metros y cinco decímetros cuadrados. Dicho resto se destina íntegramente a vales, zonas peatonales y de acceso y otros usos de carácter general. Los linderos de la finca matriz siguen siendo los mismos que de la finca total originaria pues toda la parcela segregada queda en el interior de esta. Pamplona a 10 de agosto de 1978”

En fecha 18 de febrero de 1977 se le concedió licencia para la construcción de 628 viviendas, locales comerciales, urbanización interior y opcionalmente garajes.

En la memoria del proyecto de urbanización y aparcamientos subterráneos, pagina 1 consta:

(...)

“4º.- una zona peatonal que tapa del posible garaje subterráneo “

Esta zona peatonal es lo que ahora se conoce como Avd, comercial.

5.- Tal como se indica en el punto 4º de este escrito, consta inscrita en la finca num. 8882, de la jurisdicción de Barañain, Cendea de Cizur, la transcripción de los Estatutos de la Junta de conservación de la urbanización del polígono de Barañain, y se indica que todos los edificios de la urbanización Avanco de Barañain, quedan sometidos, en cuanto a los elementos comunes a dicha urbanización, al régimen establecido en la escritura otorgada ante el notario de Pamplona, D. Juan García-Granero Fernández el 24 de mayo de 1972, numero de protocolo 303.

Entre los motivos de extinción de la Junta de compensación consta el siguiente:

si el concejo conviniese con la Junta hacerse cargo de la conservación de la urbanización y del cobro de las cuotas correspondientes.

6.- Con la expropiación de Rumasa en el año 1983, La Compañía Hispano Alemana SA desapareció sin haber hecho entrega de la zona de cesión obligatoria de la urbanización, sin haberse transmitido la propiedad y desde ese año, aproximadamente, el Ayuntamiento se está haciendo cargo del mantenimiento de la urbanización de los terrenos de cesión obligatoria.

7.- EL Plan General de Ordenación Urbana de Barañain, aprobado por la Comisión Provincial de urbanismo de Navarra el 30 de septiembre de 1981, califica el suelo de la Avd. Comercial, de área de dominio y uso público destinado a ajardinamientos, zonas de juegos de niños paseos peatonales, etc...

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Obligación de los propietarios de suelo urbano de ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, ...

Conforme afirma la sentencia del Tribunal Supremo (Contencioso), sec. 6ª, S 29-05-2015, rec. 1731/2013 Recurso de casación:

“Partiendo de estos hechos, debe señalarse que la obligación del propietario de suelo urbanizable de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas para el desarrollo del Planeamiento urbanístico es una obligación legal que se viene estableciendo en las sucesivas Leyes del Suelo. Así lo disponía en el art. 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (EDL1976/979), el art. 46 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (EDL1978/3109) por el que se aprobó el Reglamento de Gestión urbanística, la Ley 8/1990 de 25 de julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (EDL1990/14199) y el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (EDL1992/15748) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (arts. 20 y 26), el art. 14 y 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y finalmente en la Ley 8/2007 de 28 de mayo (EDL2007/28567) de Suelo y el finalmente el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio (EDL2008/89754)(art. 16. a).”

Por la cronología de los hechos, al caso planteado es aplicable tanto la ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 como el Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no difieren en cuanto a la obligación de los propietarios de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas, así el artículo 83.3.4 del Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana señala:

Los propietarios del suelo urbano deberán:

Primero. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

Segundo. Costear la urbanización.

Tercero. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo primero del Título cuarto de la presente Ley.

En el mismo sentido el artículo 67 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956: “los propietarios de los terrenos de suelo urbano deberán ceder los terrenos de viales y parques y jardines y costear la urbanización.”

En este caso, tal como consta en el Acta de recepción de la urbanización, la Compañía Hispano Alemana de la Construcción, ésta se comprometió a “

-la transmisión en favor del Concejo de la propiedad de los terrenos que se han destinado viales y zonas libres con el detalle que consta en el plano que se incorpora, firmado por todos los comparecientes”.

-A otorgar la correspondiente escritura notarial de transmisión de los terrenos”.

-las urbanizaciones interiores de los polígono serán entregadas al concejo por los respectivos propietarios a medida que se vayan terminado.”

Sin embargo, la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria no llegó a formalizarse por desaparición de la vida mercantil la empresa promotora, constando la finca a nombre de la mercantil desaparecida en el Registro de la Propiedad, habiéndose hecho cargo el Ayuntamiento del mantenimiento del suelo desde su desaparición, lo cual impone la necesidad de adoptar una solución para someter la realidad al cumplimiento de la legalidad y de los compromisos adquiridos en base a los cuales se concedieron las licencias de edificación.

SEGUNDO.- Procedimiento de ocupación de la finca objeto de cesión.

El artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone en el art. 30.2 lo siguiente:

“La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

El artículo 31 regula el procedimiento de inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante, y determina que debe constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Vistos los hechos expuestos y la fundamentación jurídica que se estima de aplicación, se sientan las siguientes

CONCLUSIONES

1.- Una de las obligaciones de los propietarios del suelo urbano es de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas para el desarrollo del Planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta, además, que la propia compañía se comprometió a ello expresamente.

2.- Por el Ayuntamiento debe proceder a la ocupación del suelo destinado a cesión obligatoria del Polígono IX-A de la urbanización AVANCO, según cédula parcelaria que se adjunta, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 32 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio

En ejercicio de la competencia legalmente atribuida por el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Iniciar procedimiento de ocupación del resto de la finca 9009 de la jurisdicción de Barañain, Cendea de Cizur, cuya descripción actualizada es la siguiente:

“El resto de la finca 9009 de la jurisdicción de Barañain, Cendea de Cizur, con nueve mil trescientos setenta y seis metros y cinco decímetros cuadrados según registro de la propiedad, se corresponde con la parcela 183 del polígono 1 de Barañain, con una superficie según catastro de nueve mil setecientos ochenta y cinco metros cuadrados con dieciséis decímetros cuadrados. Área de dominio y uso público destinado a ajardinamientos, zonas de juegos de niños paseos peatonales, etc.

Linda, norte con avenida Rascacielos; Sur con Avenida Central; Este con Avenida Plaza Norte y al Oeste, la parcela tiene forma de T, linda con la parcela 181, con la Plaza consistorial y con la parcela 176.”

Se acompaña cédula parcelaria.

SEGUNDO.- Notificar esta Resolución a la Compañía Hispano Alemana de la Construcción SA, titular registral, mediante edictos en el BOE a fin que en el plazo de treinta días formulen alegaciones y procedan a la cesión al no ser procedente la tramitación de un proyecto de equidistribución.

TERCERO.- Dar cuenta de la presente Resolución al Pleno de la Corporación en la próxima sesión ordinaria que dicho órgano colegiado celebre.

Lo que se publica a efectos de notificación a la Compañía Hispano Alemana de la Construcción SA,

BARAÑAIN, 13 de octubre de 2020.- Francesca Ferrer Gea, secretaria del Ayuntamiento de Barañain

[https://catastro.navarra.es/navegar/refCatastral.aspx?
fondo=catastro&vector=CatastroyCallejero&C=901&PO=1&PA=183](https://catastro.navarra.es/navegar/refCatastral.aspx?fondo=catastro&vector=CatastroyCallejero&C=901&PO=1&PA=183)

Búsquedas > Parcela catastral

MUNICIPIO: BARAÑAIN

POLÍGONO: 1

PARCELA: 183