

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

41

#### FUENTE EL SAZ DE JARAMA

##### URBANISMO

#### APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE BASES Y ESTATUTOS DEL SECTOR 1 “MOSCATELARES”, DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA

Se pone en general conocimiento que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 9 de abril de 2014, se ha acordado la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del Sector 1 “Moscatelares”. La parte dispositiva de dicho acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

«1.º Estimar parcialmente la alegación 1.ª, formulada por “Grupo Inmobiliario Espejo, Sociedad Limitada”, por los motivos que se indican a continuación, según informe jurídico del letrado asesor del Ayuntamiento:

La sociedad mercantil alegante plantea varias cuestiones, a saber:

- Que la base de actuación 3.1, relativa a los criterios para valorar las fincas aportadas “debería especificar que el valor de las fincas se determinará con independencia de su emplazamiento, para garantizar la igualdad de derechos entre propietarios en el proceso de equidistribución”.

La alegación debe ser desestimada, ya que la propia base de actuación 3.1, segundo párrafo, indica que “el valor de las fincas se determinará por la superficie acreditada, aplicando el mismo módulo por metro cuadrado a la totalidad de los terrenos afectados. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie acreditada”.

Dicho de otro modo, es absolutamente superfluo especificar lo solicitado por la alegante, ya que se indica expresamente y de forma indubitada en las bases de actuación que el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie acreditada. Lo anterior comporta que no pueda hacerse distinción entre el valor de cada finca en función de su emplazamiento.

Por otro lado, el artículo 86.1 del Reglamento de Gestión Urbanística también establece claramente que “el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable”.

- Que, en relación a la base de actuación 3.2, “se debería requerir acreditación de la superficie computable a todos los propietarios con independencia de que hubieran suscrito o no con fecha 14 de enero de 2005 el texto inicial del convenio urbanístico, con el fin de contar en el proceso de equidistribución con las máximas garantías actualizadas a 2012”.

Que, por otra parte, en relación también con la base de actuación 3.2, el “Grupo Inmobiliario Espejo, Sociedad Limitada”, alega que “se debería incluir como medio de prueba para acreditar la superficie de las fincas aportadas, en caso de ser necesario, la posibilidad de aportar cuantos documentos puedan acreditar dicha superficie, tales como pueda ser el Plano Catastral de 1956 del Instituto Geográfico Nacional”.

La alegación debe correr igual suerte desestimatoria en cuanto al primer punto, ya que, por lo que se refiere a la necesidad de acreditación de la superficie en el caso de los propietarios que suscribieron con fecha 14 de enero de 2005 el texto inicial del convenio urbanístico de planeamiento, sin que desde entonces se haya producido ninguna transmisión intervivos o mortis causa de la finca o fincas que constituirían su objeto, es innecesaria porque ya se dispone de los títulos de propiedad y pedirlo de nuevo resulta innecesario, pues ya consta aportado al procedimiento de forma indubitada. No así en los casos en los que se haya producido alguna transmisión de la propiedad de las fincas, motivo por el que la base de actuación 3.2, segundo párrafo, establece que en dichos casos sí será necesaria la aportación del nuevo título de propiedad.

En cualquier caso, conviene aclarar que el proyecto de reparcelación se redactará, una vez constituida e inscrita la Junta de Compensación, y una vez se hayan obtenido los certificados de dominio y cargas que expedirá el Registro de la Propiedad al hilo de la inscripción de la nota marginal de inicio del procedimiento, ex artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban 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.

En cuanto a la segunda parte de la alegación, a saber, “se debería incluir como medio de prueba para acreditar la superficie de las fincas aportadas, en caso de ser necesario, la posibilidad de aportar cuantos documentos puedan acreditar dicha superficie, tales como pueda ser el Plano Catastral de 1956 del Instituto Geográfico Nacional”, debe ser también desestimada, y ello por los siguientes motivos:

- Porque, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo, el Catastro es un registro administrativo que en ningún caso determina propiedades ni se trata de un registro dirigido a reconocer o proteger situaciones jurídico-privadas, sino de un instrumento de las relaciones entre los ciudadanos y la Administración para el conocimiento por parte de esta, tanto de los datos de las fincas como de su titularidad a efectos fundamentalmente de carácter fiscal.
  - Porque si bien los datos del catastro se presumen ciertos, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecen.
  - Porque a efectos de la redacción del proyecto de reparcelación, se tendrá en cuenta, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la realidad física de las fincas (“en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de reparcelación”), no su superficie catastral.
  - Porque, en definitiva, el medio idóneo (si bien no el único) de acreditación de superficie es un estudio técnico redactado por un ingeniero topógrafo.
- Que, en relación con la base de actuación 3.3, “se debería prever que, una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas con las garantías suficientes del punto anterior, la superficie reconocida como real sea la que resulte de la medición de las mismas mediante sistemas informáticos sobre planos ajustados al sistema de coordenadas UTM”.
- Debe ser desestimada porque la base de actuación 3.3, que se transcribe parcialmente a continuación, establece que “cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se determinarán las respectivas cuotas de participación (...) por convenio entre los interesados, y en su defecto, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes (...)”, al remitirse a las disposiciones legales vigentes está salvaguardando el derecho del administrado a que, conforme al citado artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el expediente de reparcelación prevalezca la realidad física de las fincas sobre los títulos de propiedad en caso de discordancia entre unos y otros, no teniendo por qué establecer los estatutos que la superficie real de las fincas iniciales sea la que resulte de la medición de las mismas mediante sistemas informáticos sobre planos ajustados al sistema de coordenadas UTM como pretende el alegante, ya que tan válido es este sistema como el que válidamente acuerde la Asamblea General de la Junta de Compensación en su momento, como puede ser, a título de ejemplo, un levantamiento topográfico manual de determinadas fincas que así lo exijan, o tener por válidas las superficies que arrojó el vuelo fotogramétrico encargado con ocasión de la redacción del Plan Parcial.
- Que en relación con la base de actuación 3.4 “se debería especificar que se aplicará lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, previniendo que las fincas de titularidad desconocida respecto de las cuales el Patrimonio del Estado no solicite su incorporación a la Junta de Compensación y las fincas cuyo titular se encuentre en ignorado paradero, una vez transcurrido el plazo de incorporación contemplado en los Estatutos de la Junta de Compensación, quedarán sujetas a expropiación conforme a los artículos 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 168.2 del Reglamento de Gestión Urbanística”.

La base de actuación 3.4 establece que “cuando alguna de las fincas aportadas a la compensación hubiera sido objeto de doble inmatriculación, fuera de titular des-

conocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban 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, se aplicarán las siguientes reglas:

En caso de fincas doblemente inmatriculadas, se considerarán interesados en el proceso los titulares registrales, lo que supondrá el mantenimiento de la situación de doble inmatriculación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su posterior inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

Cuando la finca de origen fuera de titular desconocido, la finca de resultado se adjudicará provisionalmente y se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviera en ignorado paradero, la defensa de sus intereses durante el proceso corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviera designado representante con facultades suficientes.

Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la finca de resultado se adjudicará y se inscribirá a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada". La alegación debe ser desestimada por los siguientes motivos:

- Respecto a la alusión que la alegación hace a las fincas de titularidad desconocida, es cierto que la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, preceptúa en su artículo 17.1 que "pertencen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño", si bien, el único artículo de dicha Ley que prevé la posible incorporación de la Administración General del Estado o sus organismos públicos a la Junta de Compensación es el número 139.1 cuando indica que "la incorporación de la Administración General del Estado o sus organismos públicos a Juntas de Compensación con la aportación de inmuebles o derechos sobre los mismos pertenecientes al Patrimonio del Estado se regirá por la legislación urbanística vigente, previa adhesión expresa (...)", legislación vigente que está constituida, precisamente, por la transcrita en la base de actuación 3.4.
- A mayor abundamiento, el artículo 26 de la misma Ley, relativo a las adjudicaciones de bienes y derechos en otros procedimientos judiciales y administrativos, como lo es la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, indica que "las adjudicaciones judiciales y administrativas de bienes y derechos en supuestos distintos de los previstos en el artículo anterior (relativo a la adjudicación de bienes y derechos en procedimientos de ejecución) se regirán por lo establecido en las disposiciones que las prevean y por esta Ley"; es decir, hace una nueva remisión expresa a la legislación urbanística que resulta de aplicación preferente por ser norma especial.
- Porque del instituto de la expropiación recogido en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid ("Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquella. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella"), ya está recogido en el artículo 16 de los estatutos.

- Que, en relación con la base de actuación 3.9, "se debería especificar que, por imperativo legal, el dominio público carece de aprovechamiento urbanístico, y que por tanto, el aprovechamiento urbanístico reconocido al conjunto del ámbito según la normativa urbanística vigente se equidistribuirá entre todos los propietarios del mismo en proporción a sus cuotas de participación".

La base de actuación 3.9 establece que "la determinación de las cuotas de participación se establecerá con carácter definitivo en el proyecto de reparcelación". La anterior previsión es absolutamente lógica si tenemos en cuenta que la fijación definitiva de la cuota de participación se establecerá en función de la superficie real de

la que cada uno sea propietario y quede acreditado en el expediente reparcelatorio. Al igual que todas las alegaciones anteriores, esta también debe ser desestimada, ya que los únicos bienes que pueden tener carácter de dominio público en el Sector Sur-1, en su caso, son los caminos. Sobre este particular, habrá que determinar en su momento si estos son públicos o privados. De ser públicos, será de aplicación lo dispuesto en los párrafos siguientes. No así en el supuesto de que tengan carácter privado.

Suponiendo, por lo tanto, y a efectos exclusivamente de la contestación de esta alegación, que los caminos del Sector Sur-1 tuviesen carácter de dominio público, su régimen legal tras la derogación del artículo 154.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana por la sentencia número 61/1997 del Tribunal Constitucional, estaría constituido por el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, que establece que: "(...) cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables".

La interpretación jurisprudencial del referido artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística sostiene que cuando en una unidad de ejecución existiesen bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico corresponderá a la Administración titular de los mismos (Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 23 de noviembre de 1993, 29 de diciembre de 1997 y 29 de enero de 1998).

Por todo lo cual, la alegación debe ser desestimada, ya que, en determinadas ocasiones, el dominio público, en contra de lo que sostiene el alegante, sí que genera aprovechamiento a favor de la Administración.

- Que en relación con la base de actuación octava, relativa al costeamiento de la urbanización "las fincas resultantes del acuerdo de reparcelación definitiva quedarán gravadas, con carácter real, en garantía de pago de los gastos de urbanización, por la cantidad y la cuota que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional, y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, según lo establecido en los artículos 105 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística. Según el artículo 19.3 de las normas aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no será necesaria la constancia de la afección cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

En su caso, la caducidad y cancelación de la afección se ajustará a las reglas establecidas en el artículo 20 de las normas aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pudiendo cancelarse, antes de su fecha de caducidad cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano urbanístico actuante expresiva de que la obra de urbanización ha quedado recibida, y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística. La Junta de Compensación no podrá expedir esta certificación hasta que el órgano urbanístico actuante haya recibido, totalmente, las obras de urbanización". La base de actuación octava, relativa al costeamiento de la urbanización, establece cuanto sigue a continuación:

- "8.1. Todos los titulares del Sector y por los terrenos adjudicados en los términos del proyecto de reparcelación, participarán necesariamente en los costes de urbanización. No obstante, los miembros de la Junta podrán, de forma individual, sustituir el pago de las aportaciones en metálico por un porcentaje del aprovechamiento urbanístico que le resulte de adjudicación según la cuota porcentual que le corresponda dentro de la Junta, valorando dicho aprovechamiento de común acuerdo entre las partes.

De no alcanzarse dicho acuerdo, el miembro de la Junta abonará el importe de dichas cargas en metálico. La dación en pago de los terrenos resultantes lo será a favor de la Junta de Compensación, en pleno dominio y libres de cargas y gravámenes.

- Igualmente, la Junta de Compensación podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiese reservado con este fin en el proyecto de reparcelación.
- 8.2. En este caso, las cargas de afección urbanística que afectan a las fincas de resultado en garantía de la correcta ejecución de la urbanización a las que se refieren los artículos 178 del Reglamento General Urbanístico y 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, podrán concentrarse recayendo exclusivamente sobre las parcelas cedidas a la Junta en pago o compensación de los gastos de urbanización y liberando las restantes parcelas que le fueren adjudicadas al cedente una vez deducido el aprovechamiento destinado a compensar dichas cargas. En estos casos, habrá de justificarse que las parcelas gravadas son garantía suficiente para cubrir las responsabilidades económicas que pudieren derivarse conforme con la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
  - 8.3. Asimismo, cabe la posibilidad de que determinados propietarios miembros de la Junta de Compensación acuerden entre sí la asunción por uno de ellos de la totalidad de las cargas de urbanización de las fincas aportadas por otro propietario miembro, recibiendo en pago de dicha obligación parte del aprovechamiento urbanístico que le resulte de adjudicación al cedente dentro de la Junta según su cuota porcentual, con la posibilidad contemplada en el número precedente según los acuerdos alcanzados al efecto entre las partes que, en todo caso, deberán ser debidamente acreditados ante la Junta de Compensación mediante documento fehaciente.
  - 8.4. Serán estimados como costes de urbanización, los gastos de toda índole que genere la adecuada ejecución de la urbanización conforme al proyecto de urbanización y demás proyectos específicos aprobados, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.
  - 8.5. El pago de los costes de urbanización a la entidad urbanizadora, en su caso, podrá realizarse bien mediante abono de prestación económica, bien con suelo en el Sector, según el acuerdo alcanzado por la Asamblea General, y conforme a los contratos suscritos al efecto entre las partes.
  - 8.6. El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación, en caso de no incorporación, será satisfechos por los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas participaciones.
  - 8.7. La distribución de los costes de urbanización, mediante fijación individualizada y concreta de las cuotas que corresponda satisfacer a cada miembro de la Junta de Compensación se efectuará en el proyecto de reparcelación que se elabore en desarrollo de la presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.
  - 8.8. En todo caso del cumplimiento del pago de los costes de urbanización, así como de la cuota parte que se adeudase por indemnizaciones o justiprecios y demás gastos que hubiesen sido abonados por la Junta de Compensación, responderá el titular con los terrenos adjudicados, que quedarán gravados con carácter real a tal efecto en la forma que se establece en los números precedentes.
  - 8.9. La cesión de las obras de urbanización de las instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de uso y dominio público que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contado desde su recepción por parte de la Junta de Compensación.
  - 8.10. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación”.

Esta alegación presentada por el “Grupo Inmobiliario Espejo, Sociedad Limitada”, a diferencia de las anteriores, puede ser estimada, pasando a constituir el punto 8.1 bis, si bien todo su contenido está ya recogido en la legislación vigente objeto de aplicación, todo ello por si pudieran existir cambios normativos.

- Que en relación con la base de actuación décima, relativa a las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes y derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si proce-

diere, que se añade a la 10.1 “estando de acuerdo cada propietario con las fincas que le sean adjudicadas”.

La base de actuación 10.1 establece que “la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, siempre que no sea contrario o a la Ley o al Planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero”, pretendiendo el alegante que quede redactada del siguiente modo: “la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación se efectuará, en primer lugar, con arreglo a lo convenido por los interesados, estando de acuerdo cada propietario con las fincas que le sean adjudicadas, siempre que no sea contrario o a la Ley o al Planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero”.

Debe ser desestimada ya que de lo contrario se estaría contraviniendo lo establecido en el artículo 174.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, de aplicación supletoria, que establece que “el proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación”.

- Que “se considera necesario incluir un punto en la base de actuación décima que establezca que, en caso de realizarse la urbanización del ámbito por fases, deberá acordarse por la Junta de Compensación, por unanimidad, antes de tramitar el proyecto de reparcelación:

- La configuración de la división en fases.
- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes incluidas en las primeras fases que se urbanicen.
- Contraprestación a la Junta de Compensación por parte de aquellos propietarios adjudicatarios de fincas resultantes en las primeras fases urbanizadas”.

Debe ser desestimada, ya que, congruentemente con lo establecido en el artículo 24 de los estatutos, los acuerdos en el seno de la Asamblea General se adoptan por mayoría de cuotas, salvo los relativos a las modificaciones de las bases de actuación y de los estatutos de la Junta de Compensación, cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas, rectificación de estas y disolución de la propia Junta, que requerirán en todo caso, el voto favorable de miembros que representen el 60 por 100 de dichas cuotas.

- Que, en relación con la base de actuación 17.2, relativa a la forma de exacción de las cuotas de conservación si procediere hasta la disolución de la Junta “que se considera que debería eliminarse la previsión de constitución o transformación de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística Colaboradora, puesto que ni existe convenio al respecto ni obliga a ello el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz, al que se incorpora la ordenación pormenorizada del Sector Sur-1 ‘Moscatelares’.

La base de actuación 17.2 establece que “la conservación de las obras de urbanización por la Junta de Compensación y el mantenimiento de las instalaciones de los servicios públicos, una vez formalizada la recepción de las mismas, será a cargo de la Administración actuante, salvo que en el Plan General, Plan Parcial o en el Convenio que se suscriba, en su caso, se establezca la obligación de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, pudiendo esta constituirse por transformación de la Junta de Compensación una vez cumplidos los fines de esta, según previene el artículo 41.3 de los estatutos, o mediante la aprobación de un proyecto de entidad urbanística colaboradora de conservación que dé lugar a la creación de una nueva personalidad jurídica”.

Debe ser desestimada, ya que, en aplicación de lo previsto por la legislación urbanística aplicable, se establece claramente en dicha base de actuación que la obligación de la conservación de las obras de urbanización por la Junta de Compensación y el mantenimiento de las instalaciones de los servicios públicos, una vez formalizada la recepción de las mismas, será a cargo de la Administración actuante, si bien nada obsta a que, de forma voluntaria y de común acuerdo, se pacte en el futuro, en su caso, lo contrario, previsión que no debe por qué quedar eliminada.

2.º Desestimar la alegación 2.ª, formulada por don Gabriel Estrella Escudero, por los siguientes motivos:

El alegante plantea que “ha recibido una notificación de este Ayuntamiento con la aprobación urbanística del Sector-1 ‘Moscatelares’, manifestando que, en las circunstancias que se encuentra nuestro país, dicho plan urbanístico tendría que quedar paralizado por el momento. A continuación les expongo mis razones: hay miles de urbanizaciones terminadas (con sus calles, sus farolas, alcantarillado, etcétera); hay muchas viviendas construidas que no se venden, y los precios de estas siguen bajando considerablemente; y cada vez hay más desahucios de viviendas por los bancos”.

Debe ser desestimada, ya que el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, legitima a los propietarios de al menos el 50 por 100 de la superficie del Sector para poder formalizar la iniciativa urbanística para la puesta en marcha del sistema de compensación para la ejecución del planeamiento.

3.º Estimar la alegación 3.ª, formulada por el Canal de Isabel II.

El Canal de Isabel II plantea varias cuestiones, a saber:

- Con carácter previo, que “las alegaciones se emiten sin perjuicio del informe que debe formular el Canal de Isabel II respecto del planeamiento de desarrollo del Sector Sur-1 ‘Moscatelares’, de conformidad con el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 59.1 del mismo texto legal, según el cual deberá requerirse a Canal de Isabel II la emisión de dicho informe por razón de la afección de los intereses públicos que esta Empresa Pública gestiona.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de dicha Entidad de Derecho Público”.

El artículo 59.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad, establece que “el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley (...)”.

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad, por su parte, preceptúa que “la aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público”.

Por consiguiente, la alegación previa formulada por el Canal de Isabel II debe ser estimada, requiriéndose al Canal de Isabel II, en caso de no haberlo hecho ya, el informe respecto de los intereses públicos gestionados por esa Empresa Pública, así como su conformidad técnica previa respecto de cualquier intervención sobre infraestructuras gestionadas por el Canal de Isabel II.

- Que “el Canal de Isabel II es propietario de terrenos afectados por la delimitación del ámbito Sur-1 ‘Moscatelares’, de Fuente el Saz de Jarama, que fueron obtenidos con motivo de la expropiación realizada en su día para la ejecución del “Proyecto de Construcción del Colector de Fuente el Saz de Jarama”.

Que el Canal de Isabel II, como propietario de terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del Sector Sur-1 “Moscatelares”, de Fuente el Saz de Jarama, tiene obligación de formar parte de la Junta de Compensación que se constituya para la ejecución urbanística del ámbito, ya que es titular de bienes de dominio público incluidos dentro de la delimitación del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 163.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto”.

El artículo 163.2 del Reglamento de Gestión Urbanística preceptúa que “la Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen”.

Por lo tanto, esta alegación también debe ser estimada, reconociendo al Canal de Isabel II como propietario de terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del

Sector Sur-1 “Moscatelares”, a fin de que forme parte de la Junta de Compensación que se constituya al efecto y participe de la correspondiente equidistribución de beneficios y cargas.

- Que “el Canal de Isabel II, como titular de bienes de dominio público obtenidos onerosamente, debe participar en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento correspondiente al Sector Sur-1 ‘Moscatelares’, de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y su interpretación jurisprudencial (por todas, Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008, de 3 de junio de 2009, y 29 de enero de 2010)”.

El artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que “en todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables”.

Resulta incuestionable que el Canal de Isabel II es una Entidad de Derecho Público adscrita a la Comunidad de Madrid, y que la titularidad sobre los terrenos en cuestión dimana de un expediente de expropiación forzosa, luego tanto por su destino y afectación como por corresponder su titularidad a una Entidad Pública, han de ser considerados como de dominio público.

Respecto a si dichos terrenos generan aprovechamiento urbanístico no a favor del Canal de Isabel II, es pacífica y abundante la jurisprudencia del Tribunal Supremo que establece que si el bien de dominio público en cuestión no ha sido obtenido por cesión gratuita debe generar aprovechamiento urbanístico a favor de la Administración titular, en el presente caso la Empresa Pública Canal de Isabel II. Por todo lo cual también debe ser estimada esta alegación formulada por el Canal de Isabel II.

4.º Introducir en el documento técnico de las bases y estatutos del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares” las correcciones derivadas de los acuerdos adoptados en los apartados primero y tercero del presente acuerdo:

- Inclusión en la base de actuación octava el nuevo apartado 8.1 bis, con el contenido de la alegación estimada de las presentadas por el “Grupo Inmobiliario Espejo, Sociedad Limitada”.
- Reconocer a Canal de Isabel II como propietario de terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del Sector, a todos los efectos.

5.º Aprobar definitivamente los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación del S-01, una vez realizada la rectificación indicada en el apartado anterior.

6.º Designar como representante del Ayuntamiento en la Junta de Compensación al concejal-delegado del Área de Urbanismo a don Juan Manuel Descalzo Andrés.

7.º Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

8.º Notificar la presente resolución a los propietarios afectados, así como a los alegantes y los interesados que constan en el apartado décimo del presente acuerdo.

9.º Requerir a los propietarios afectados que no hayan solicitado la adhesión a la Junta de Compensación para que, en el plazo de un mes, desde la notificación del presente acuerdo, soliciten su incorporación a la misma, con la advertencia de que de no hacerlo serán expropiados a favor de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

10.º Tener por interesada a doña Carmen Cerezo Vázquez en base a los escritos presentados de fechas 12 de diciembre de 2011, con RE número 7.522 y RE número 7.523, y RE número 39, de fecha 3 de enero de 2013.

11.º Notificar el presente acuerdo a doña Carmen Cerezo Vázquez».

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, informándose que contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante la Alcaldía-Presidencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-



Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación. O cualquier otro recurso que se considere procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad de la resolución.

Fuente el Saz de Jarama, a 9 de mayo de 2014.—El teniente de alcalde, Juan Pedro Sanz García.

(02/3.707/14)

