

N/Rf<sup>a</sup>: 204/2023/1389

Expediente: 511/2023/12173

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita la emisión de informe preceptivo sobre la **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN RELATIVA A LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL SOLAR SITO EN LA CALLE ALCAUDÓN Nº 50 CON VUELTA A LA CALLE CABO NICOLÁS MUR Nº 36 DE MADRID, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID, A LA MERCANTIL “RELATORES 2012, S.L.”.**

A la petición de informe se acompaña el Expediente tramitado al efecto. A la vista de la documentación aportada y de la legislación aplicable se emite el siguiente

### **INFORME**

#### **1) OBJETO DEL INFORME**

El Ayuntamiento de Madrid es propietario de un solar sito en la calle Alcaudón nº 50 con vuelta a la calle Cabo Nicolás Mur nº 36 de Madrid, que figura inscrito en el Registro de la Propiedad nº 31 de Madrid, de conformidad con la certificación registral emitida el 25 de octubre de 2023:

*“DATOS DE LA FINCA.- FINCA DE MADRID común Nº: 7053. Código Registral Único: 28112002074586. URBANA: Solar situado en término municipal de Carabanchel Bajo, al sitio de Valdecelada. Forma de cuadrilátero rectángulo, uno de cuyos lados en orientado al Sur, otro con fachada en línea de diez metros o la Calle de Cabo Nicolás Mur, por la derecha, en veinte metros hace fachada a la Calle Comandante Franco, por la izquierda en igual extensión y por el fondo, en diez metros linda con resto de la finca de que se segregó, con cabida de doscientos metros equivalentes a dos mil quinientos setenta y*

*seis pies todos cuadrados. Referencia catastral: No consta. El solar donde se sitúa el edificio del que forma parte esta finca no se halla coordinado con Catastro.*

*TITULARES: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID, al Tomo 141, Libro 141, Folio 142, Inscripción 5ª, titular del pleno dominio del 100,00% de esta finca, por título de compraventa. Así resulta de la escritura otorgada el día 22 de Mayo de 1953, ante el Notario de Madrid, Don Santiago Pelayo Hore. Madrid, a 30 de julio de 1953.*

*CARGAS DE LA FINCA: NO hay cargas registradas.”*

El solar descrito fue adquirido por el Ayuntamiento de Madrid en virtud de expropiación forzosa. El objeto inicial de la expropiación eran 123 m<sup>2</sup> con destino a vía pública (ensanchamiento de la Calle Alcaudón), según lo previsto en el proyecto de Ordenación Urbana aprobado por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid. No obstante, la titular de la finca solicitó la expropiación total del solar al resultar inedificable el resto de la finca. Una vez finalizadas las obras de urbanización del vial y con el trazado definitivo de la Calle Alcaudón, quedó un sobrante de titularidad municipal con una superficie aproximada de 108 m<sup>2</sup>.

Al comprobar que el citado solar figura actualmente en el Catastro a nombre de la entidad RELADORES 2012, S.L. (Finca registral nº 37.909), cuando anteriormente figuraba a nombre del Ayuntamiento, se ha procedido a realizar una investigación sobre la citada finca y las cuestiones relacionadas con su titularidad. En agosto de 2023 la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario de la Dirección General de Gestión del Patrimonio comunicó los hechos al Registro de la Propiedad nº 31 de Madrid, con el fin de que adoptara las acciones pertinentes para subsanar la doble inmatriculación.

Por parte del Registrador se tramitó el expediente de doble inmatriculación, regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, notificando a las partes la situación existente a los efectos de que comparecieran en una reunión, que concluyó sin acuerdo al formularse oposición por ambas partes.

Con fecha 21 de septiembre de 2023 se recibió en la Dirección General de Gestión del Patrimonio una comunicación remitida por el administrador solidario de la mercantil RELATORES 2012 S.L. en la que se pone de manifiesto *“su voluntad de resolver el problema existente y llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento”* y, siendo la sociedad *“propietaria de los dos solares contiguos situados en la calle CABO NICOLÁS MUR 38 y CABO NICOLAS MUR 40”*, se ofrece a ***“adquirir el solar por enajenación directa a colindantes”***.

## 2) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El presente negocio jurídico tiene carácter patrimonial, estando excluido expresamente de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, conforme a lo dispuesto en su artículo 9.2.

Resulta de aplicación la legislación patrimonial, constituida principalmente por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RGLPAP), la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), así como la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.

El artículo 137.1 de la LPAP determina que *“La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa”*.

Asimismo, el apartado e) del artículo 137.4 contempla la posibilidad de acudir a la adjudicación directa *“cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante”*.

Se incorpora al Expediente **Informe de valoración y situación urbanística del solar emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de fecha 19 de octubre de 2023, en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

*“cabe mencionar que este solar es un sobrante de una expropiación de vía pública, que en su día se consideró inedificable en sí mismo, por lo que el antiguo titular solicitó la expropiación total de la finca afectada por la vía pública. Además, es importante señalar que hoy en día, con la normativa urbanística actual y las condiciones morfológicas de la parcela, resulta un solar de muy difícil aprovechamiento en cuanto a su uso característico, lo que equivaldría a equiparlo al concepto de parcela sobrante definido en el art. 7 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales”.*

El concepto de parcela sobrante se recoge en el artículo 7.2 del RBEL: *“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.”*

En cuanto al procedimiento para la declaración de parcela sobrante, el artículo 92 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, viene a recoger lo establecido en los artículos 7 y 8 del RBEL para el expediente de calificación jurídica.

A este respecto, la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 27 de diciembre de 2023, establece lo siguiente: *“según consta en la documentación unida al expediente, como consecuencia del expediente de expropiación forzosa indicado, se produjo el otorgamiento al solar de la calificación jurídica de parcela sobrante.*

*A esto hay que añadir que el solar está calificado en el Inventario como un bien de naturaleza patrimonial que, con la normativa urbanística actual y las condiciones morfológicas de la parcela, resulta de muy difícil aprovechamiento en cuanto a su uso característico y adecuado, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente, lo que,*

*unido al hecho de que la mercantil interesada en su adquisición es propietaria de terrenos colindantes -en concreto, de los solares sitos en las calles cabo Nicolas Mur números 38 y 40, tal y como se indica en el Hecho Tercero de esta Propuesta-, permiten al Ayuntamiento de Madrid proceder a la enajenación o venta directa del mismo, sin necesidad de tramitar con carácter previo el expediente al que se refiere el artículo 7.3 del RBEL.*

*Esta facultad se convierte para el Ayuntamiento incluso en una obligación normativa de enajenación forzosa derivada de la expresión imperativa “serán enajenadas” que viene establecida en el propio artículo 115.1 del RBEL, expresión que ha sido entendida por la Jurisprudencia de forma que, calificado el terreno como sobrante, la Corporación no puede decidir discrecionalmente su conservación o venta o permuta a colindantes, sino que los propietarios colindantes tienen un verdadero derecho de preferente adquisición (SSTS de 16 de diciembre de 1981, o de 21 de abril de 1992; STSJ Castilla y León de 30 de junio de 2008)”.*

*En este sentido, el artículo 115.1 del RBEL determina que “las parcelas sobrantes a que alude el artículo séptimo serán enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos”.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.2 de la LPAP, se incorpora al Expediente **Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio**, de 24 de octubre de 2023, por la que aprueba *“la tasación recogida en el informe de 19 de octubre de 2023, emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario en relación con el solar situado en la calle Alcaudón nº 50 con vuelta a la calle Cabo Nicolás Mur nº 36 de Madrid, propiedad del Ayuntamiento de Madrid, por importe de **237.753,17 euros** (DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS).*

Para continuar el procedimiento de enajenación, el interesado deberá aceptar el precio y los términos de la venta y efectuar, en el plazo señalado en la comunicación, el depósito correspondiente en la forma y lugar designados al efecto (Art. 117 RGLPAP).

En el presente caso, la mercantil RELADORES 2012, S.L., ha aportado al procedimiento la documentación que acredita la constitución de la garantía exigida, por el importe señalado del 5 por 100 del valor de tasación (11.887,66 euros), de modo que debe entenderse aceptada la oferta.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** establece lo siguiente: *“debe indicarse que el solar objeto de esta Propuesta es un bien alienable, en primer lugar, por su naturaleza privada o patrimonial. (...)”*

*(...) debe concluirse que se trata de un solar que no resulta necesario para el ejercicio de las competencias y funciones propias del Ayuntamiento de Madrid, no resultando tampoco necesario para el uso general o el servicio público municipal, ni conveniente su explotación, y todo ello en la medida en que se trata de un solar que, con la normativa urbanística actual y por sus características y condiciones morfológicas, resulta de muy difícil aprovechamiento en cuanto a su uso característico.”*

Por todo lo anterior, tratándose de un solar que por su forma o pequeña extensión resulta in edificable, al ser considerada como una parcela sobrante, es posible acordar su enajenación directa al propietario colindante, de conformidad con lo establecido en los artículos 137.4 e) de la LPAP y 115 del RBEL.

La presente enajenación directa se formalizará ante Notario, mediante escritura pública, de conformidad con lo establecido en los artículos 113.1 de la LPAP y 98.2 del RGLPAP.

En cuanto a las condiciones del contrato, no se ha remitido minuta de la escritura de compraventa, por lo que la única fuente de la que disponemos para conocer los pactos y condiciones que debemos informar es la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**. Por tanto, las consideraciones tan solo se realizan respecto de las circunstancias sobre las que se tiene conocimiento en la fecha de emisión del presente informe y que han sido trasladadas a esta Asesoría Jurídica.

En este sentido, existe un error en la carátula del Expediente donde se indica “**VENDEDOR: RELADORES 2012, S.L.**”, debiendo entender que dicha referencia debe sustituirse por la de “**COMPRADOR: RELADORES 2012, S.L.**”.

Sin perjuicio de la observación anterior, analizada la documentación aportada en conexión con la legislación aplicable, se emite el presente informe **con carácter favorable**.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que pudiera informar la Intervención en materia de su competencia.

Es cuanto procede informar, no obstante, el órgano gestor competente resolverá.

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, en conexión con los artículos 138.5 de la LPAP y 118 del RGLPAP, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4º.4.1 d) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid