



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

<p>SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL</p> <p>15/04/2011</p> <p>EIXIDA NUM. 21337</p>

Ayuntamiento de Los Montesinos
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. de l'Ajuntament, 1
LOS MONTESINOS - 03187 (Alicante)

=====
Ref. Queja nº 108956
=====

Asunto: Patrimonio Municipal del Suelo.

Sr. Alcalde-Presidente:

Se recibió en esta Institución escrito firmado por Dña (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba los siguientes hechos y consideraciones:

- Que en relación al convenio entre el Ayuntamiento de los Montesinos con las mercantiles (Urbanizadora Montemar S.L Y Carmel Wawey S.L) existe un acto entre la administración y el urbanizador que no podría ajustarse a la legalidad; concretamente al patrimonio municipal del suelo, pues se realizó una venta al urbanizador sin licitación pública.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida a trámite, dándose traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que en el plazo máximo de 15 días nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto, en concreto que nos informara del destino otorgado al aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la administración municipal proveniente de la cesión del 10%, así como de los trámites seguidos respecto de su gestión.

Tras varios requerimientos, el Ayuntamiento de los Montesinos, nos remite el 4 de febrero de 2011 con entrada en esta Institución el día 7 de idéntico mes y año,

informe, del cual extractamos lo siguiente: “...el Programa de Actuación Integrada del Sector RES-I, integrado por alternativa técnica de Programa, comprensiva de Proyecto de Urbanización, y acompañado de una propuesta de planeamiento constituida por Expediente de Homologación, modificativa y complementaria, y Plan Parcial del Sector, fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento por Acuerdo de 20 de marzo de 2.002, acordando, al mismo tiempo, la gestión indirecta del Programa y la selección de Agente Urbanizador, que quedaron condicionados a la aprobación definitiva del Expediente de Homologación y Plan Parcial.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2.004, resolvió aprobar definitivamente el Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector RES-I, siendo publicado en el DOGV Núm. 4840, de 13 de septiembre de 2.004, y en el BOPA Núm. 114, de 20 de mayo de 2.004.

El convenio urbanístico contempla la opción de sustitución dinerada del aprovechamiento por ser una adquisición originaria por lo que no se precisa de procedimiento licitatorio. Ello es así porque la Ley Urbanística Valenciana confiere a la administración la facultad de sustituir la atribución de terrenos edificables por la atribución de su equivalente económico en su art. 23 b). En el mismo sentido el art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 señala, entre los deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística, la entrega de suelo libre de cargas a la administración, correspondiendo a la legislación de ordenación territorial y urbanística determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber.”

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo a la promotora de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido por la Administración y de las alegaciones presentadas por el ciudadano, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

Pudiendo no ser la actuación descrita lo suficientemente respetuosa con los derechos denunciado por la promotora de la queja, le ruego que considere los argumentos que seguidamente se indican.

Se dice por la autora de la que queja que se ha realizado de forma inadecuada la enajenación / adquisición del excedente de aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento por el hecho de que únicamente se puede destinar éste para los fines y destino del patrimonio municipal del suelo.

Para resolver la misma, ha de estarse a la legislación que estaba vigente cuando tuvo lugar la enajenación / adquisición del mismo, y no la invocada por la administración municipal en el informe que no ha remitido; si bien debe significarse, que la legislación posterior, tanto la autonómica como la estatal, la Ley Urbanística Valenciana de 2005 y el Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, a estos efectos y, por ende, en cuanto al tratamiento que debe darse a la presente queja, resulta indiferente, al mantenerse análoga regulación.

En efecto, respecto a la posibilidad de adquisición del excedente de aprovechamiento, se señala por el Ayuntamiento que en el convenio urbanístico suscrito con el Agente Urbanizador contempla la opción de sustitución dinerada del aprovechamiento por ser una adquisición originaria por lo que no se precisa de procedimiento licitatorio, compensando al Ilmo. Ayuntamiento de Los Montesinos en metálico, por el valor de repercusión de dicho aprovechamiento.

Ante tal actuación administrativa ha de tenerse en cuenta al respecto que el artículo 70.C) de la Ley 6/1.994, Reguladora de la Actividad Urbanística disponía que "A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables a los excedentes de aprovechamiento de las fincas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el Programa, esos terrenos podrán adjudicarse al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de vivienda social, correspondiente al Urbanizador compensar a la Administración".

Es evidente que de este precepto lo único que queda claro es que en principio, sería válida la adquisición de los excedentes por el urbanizador, siempre que ello este previsto legalmente, pues se habla de "formula legal", lo que implica no sólo que el sistema de adquisición esté previsto en norma con rango legal, sino que además la forma de adquisición también lo sea.

Pues bien, no debe olvidarse que sobre este tema existen normas básicas estatales que son de plena aplicación en el ámbito de todas las Comunidades Autónomas. En efecto, el artículo 276.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 disponía que " Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, y facilitar la ejecución del planeamiento". Y el apartado 2 de este precepto dispone que: "Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo".

De este precepto se desprende que el legislador ha querido que el patrimonio municipal del suelo, para cumplir la finalidad de regular el mercado de terrenos constituya un patrimonio separado, de tal suerte que las enajenaciones que se puedan llevar a cabo se destinen igualmente a su conservación y ampliación, rompiendo así el principio de unidad de caja presupuestaria. Ahora bien, cuando ya se está en proceso de urbanización, como ocurre en el caso presente, con la aprobación del Programa de Actuación, la regla a observar es aún más estricta y no permite la sustitución en metálico, y es la que establece igualmente con carácter básico el artículo 280.1 del Texto Refundido antes citado que dispone que": Los bienes destinados al Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico". Es decir en los

supuestos, como el presente, sólo cabe la posibilidad de dedicar estos bienes a los fines que determina la norma, pero no cabe la posibilidad de sustituirlos por metálico, bien como sistema de financiación de las entidades locales, finalidad no prevista por la ley, o como forma de compensar las cargas que a la Administración correspondan respecto de la urbanización.

Todo ello sin perjuicio de cumplir además la normativa legal en materia de enajenación de bienes por las entidades locales.

En consecuencia, con independencia de que la norma autonómica antes citada es compatible con la estatal básica, cualquier contradicción llevaría la aplicación de la normativa estatal, al tratarse de una materia en la que la competencia es compartida con el Estado, en virtud de la cláusula de prevalencia prevista en el artículo 149.3 de la Constitución Española. Por lo tanto, ha de estimarse el recurso en este punto.

Esta misma regulación y conclusión finalista de los patrimonios públicos del suelo se desprende del tenor del art. 259 de la LUV que dispone: “ 1. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación o la cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente valor económico en metálico se destinarán a la ampliación, el mantenimiento o gestión del patrimonio público del suelo. 2. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.”

Por tanto, al encontrarnos ya en proceso de urbanización, como ocurre en el caso presente, con la aprobación del Programa de Actuación y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, la regla a observar ya no permitía la sustitución en metálico, Es decir en los supuestos, como el presente, sólo cabe la posibilidad de dedicar estos bienes a los fines que determina la norma, esto es, destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (art. 47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana (art. 16), de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al Ayuntamiento de Los Montesinos que destine el aprovechamiento urbanístico procedente del Programa de Actuación Integrada del Sector RES-1 a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente.

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana