

ACTA Nº 3/2022

COMPUESTA POR:

1.- EL CONTENIDO ÍNTEGRO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUEDA CERTIFICADO EN LA VIDEOACTA formada por las siguientes grabaciones que constan en el Exp. PLN/2022/3:

- Identificador ENI: ES_L01280822_2022_000000000000000000000000025838

- Identificador ENI: ES_L01280822_2022_000000000000000000000000025840

2.- EXTRACTO DEL ACTA PLENARIA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE MARZO DE 2022, CON EL SIGUIENTE CONTENIDO:

SEÑORES ASISTENTES:

PRESIDENTE:

D. Jose Luis Labrador Vioque (PSOE)

CONCEJALES:

D^a. Alicia Gallego Buzón (PSOE)

D. Gustavo Escribano Sañudo (PSOE)

D. Fernando Román Aguilera (CUV-PODEMOS-EQUO)

D. Alain Helies (CUV-PODEMOS-EQUO)

D. Carlos Martín Martín (PP)

D. José Damian Guijarro Martín (PP)

D^a. M^a Gema Gutiérrez García (PP)

D. Andrés García Bartolomé (PP)

D. Bernardo Galli Ullmann (C's)

D. Francisco J. Alonso Aneiros (VOX)

SECRETARIA-INTERVENTORA

D^a Vanessa Mateo Heredero

En el Salón de Plenos de la Casa Consistorial de Manzanares El Real, siendo las 10:05 horas del día 16 de marzo de 2022, se reúnen los Señores Concejales relacionados al margen, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Pleno Municipal, en primera convocatoria, a la cual fueron convocados con la antelación prevista en la Ley.

Preside el Acto, D. Jose Luis Labrador Vioque, asistido por la Secretaria - Interventora D^a Vanessa Mateo Heredero, que da fe del mismo.

No asiste excusando su ausencia D^a. Malaika Luján Gómez del Grupo Municipal PSOE y D^a. M^a Cristina Martínez Rodríguez de la Presa del Grupo Municipal CUV-PODEMOS-EQUO.

SEÑORES AUSENTES:

CONCEJALES:

D^a. Malaika Luján Gómez (PSOE)

D^a. M^a Cristina Martínez Rodríguez de la Presa (CUV-PODEMOS-EQUO)

Cerciorado el Presidente que cuenta con quórum suficiente para la celebración de la misma y adopción de acuerdos, el Sr. Presidente declara abierto el acto y se procede al examen y debate de los asuntos que conforman el Orden del Día.

PUNTO ÚNICO.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA RELACION CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS A OCUPAR CON CARÁCTER DE URGENCIA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA PARCELA DENOMINADA “PARQUE DUQUE DEL INFANTADO”.

Tras el estudio y debate correspondiente, por parte de los Señores Concejales, se pasa el punto a votación, tras lo cual se **ACUERDA por MAYORÍA** de los **CONCEJALES PRESENTES EN LA SESIÓN**, lo cual representa el voto **FAVORABLE DE CINCO CONCEJALES** (D. Jose Luis Labrador Vioque, D^a Alicia Gallego Buzón y D. Gustavo Escribano Sañudo del Grupo Municipal PSOE, D. Fernando Román Aguilera, y D. Alain Helies del Grupo Municipal CUV-PODEMOS-EQUO), **UN VOTO EN CONTRA** (Grupo Municipal VOX) y **CINCO VOTOS DE ABSTENCIÓN** (Grupos Municipales PP y C’s) , **APROBAR LA RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA RELACION CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS A OCUPAR CON CARÁCTER DE URGENCIA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA PARCELA DENOMINADA “PARQUE DUQUE DEL INFANTADO”**, con el siguiente tenor literal:

“A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Solicitud de la propietaria	21/01/2019	
Propuesta de la Concejalía de Urbanismo	22/10/2021	
Providencia de Alcaldía	22/10/2021	
Informe de Secretaría	22/10/2021	
Informe de los Servicios Técnicos	22/10/2021	
Memoria Justificativa	22/10/2021	
Relación de bienes y propietarios	22/10/2021	
Informe-Propuesta de Secretaría	22/10/2021	
Dictamen de la Comisión Informativa	27/10/2021	
Acuerdo del Pleno	03/11/2021	
Notificación individual a los propietarios afectados	02/12/2021	
Anuncio en el BOCM nº 303	21/12/2021	
Anuncio periódico “la Razón”	23/12/2021	
Certificado de Secretaría de las Alegaciones Presentadas	03/02/2022	
Informe de los Servicios Técnicos sobre las Alegaciones Presentadas	21/02/2022	
Informe-Propuesta Secretaria	01/03/2022	

Visto el informe Técnico-Jurídico de fecha 21/2/2022, y la nota de conformidad de la Secretaría Municipal al mismo, en relación con las alegaciones formuladas por D. Luis Miguel Dorado Pavón, actuando en nombre y representación de Dña. Almudena de Arteaga y del Alcázar, titular de la parcela catastral señalada, se procede mediante el presente escrito a su contestación, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, informando lo siguiente:



Sobre la pretendida nulidad del expediente expropiatorio incoado por razón de urbanismo en aplicación del procedimiento de urgencia del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954.

La alegante formula su total oposición al expediente expropiatorio, solicitando la nulidad de pleno derecho del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Manzanares El Real (Madrid), adoptado en Sesión Ordinaria celebrada el día 3 de noviembre de 2021, por aplicación del artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debido a que, según su valoración, se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

Además de lo anterior, alega que su escrito de 21 de enero de 2019 no reflejaba su voluntad expresa de iniciar el preceptivo expediente expropiatorio al amparo de lo establecido en el artículo 94 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En primer lugar, debemos señalar el contenido del artículo 47 de la citada Ley 39/2015, que reza lo siguiente:

“Artículo 47. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- c) Los que tengan un contenido imposible.*
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.*

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.”

Como puede apreciarse, el precepto recoge los motivos que la Ley estipula para la declaración de nulidad de pleno derecho de los actos de las Administraciones Públicas, siendo alegado por la recurrente el apartado 1. e) de su contenido que estipula que un acto podrá ser declarado nulo de pleno derecho cuando se prescinda **“total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”**.



Es evidente que este Consistorio ha cumplido de manera escrupulosa con el procedimiento establecido en la legislación vigente, mediante la aprobación en pleno del consiguiente acuerdo y la realización de la preceptiva información pública que recoge la Ley, cumpliendo los requisitos exigidos relativos a los bienes y derechos afectados.

Es consolidada la jurisprudencia de nuestros Tribunales que determina que para que se pueda declarar la nulidad de pleno derecho de un acto administrativo, por aplicación del artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, es necesaria una ausencia total y absoluta del procedimiento que conlleve una manifiesta indefensión material del propietario afectado, provocada por la imposibilidad de defender sus legítimos derechos e intereses.

Cita literalmente la reciente STSJ M 6661/2021 (ECLI: ES: TSJM: 2021: 6661 e Id Cendoj: 28079330012021100306):

"Respecto a la vía de hecho y la nulidad de pleno derecho del acto (los dictados por órgano manifiestamente incompetente y los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, artículo 47.1. b) y e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015 (anterior 62.1,b) y e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre), la doctrina jurisprudencial los limita a aquellos casos en que la ausencia de procedimiento sea total y absoluta, esto es, por carencia total del cauce legalmente previsto, concepto que se integra atendiendo al vicio procedimental o de forma detectados. "Y aun cuando exista una tendencia a equiparar esta categoría de invalidez por falta absoluta de procedimiento con aquellos supuestos de carencia de los trámites esenciales del procedimiento, no cabe asimilar a la vía de hecho todas aquellas actuaciones materiales realizadas al amparo de un acto que por carecer de los más elementales presupuestos incurra en una causa de nulidad plena, puesto que se encuentra ausente el elemento que define la vía de hecho, que es, como hemos expuesto, la ausencia de cualquier cobertura jurídica por no existir acto previo de habilitación."

Véase también lo recogido literalmente por la STSJ M 8186/2021 (ECLI: ES: TSJM: 2021: 8186 e Id Cendoj: 28079330042021100212), en su Fundamento Jurídico tercero "in fine":

"La conclusión en ningún caso, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, puede ser la que la recurrente pretende y alega en su escrito de conclusiones: " Y dado que los trámites del procedimiento administrativo no fueron respetados por el Ayuntamiento, siendo luego ratificados por la Comunidad, mediante el acto recurrido, ello ocasiona que el referido procedimiento incurra en causa de nulidad por vulneración del procedimiento legalmente establecido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1. a y e) de la LPAC. La infracción procedimental, de existir, debe tener relación con la indefensión material que se haya producido por ella a la recurrente Sareb; indefensión que no ha acreditado porque, personada en las actuaciones del procedimiento expropiatorio, ha podido articular la defensa de sus derechos mediante la impugnación de las resoluciones que pudieran afectarle. Y de hecho, lo ha realizado mediante la interposición de recursos en la vía administrativa y en la jurisdiccional.

Por todo lo expuesto, el recurso debe ser desestimado.”

Para más abundamiento, véase STSJ M 4469/2021 (ECLI: ES: TSJM: 2021: 4469 e Id Cendoj: 28079330022021100193, F.D.: 1º:

“Además de ello debemos notar que, no siendo el vicio denunciado subsumible en lo dispuesto en el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, al no tratarse del supuesto de hecho consistente en la omisión total y absoluta de procedimiento, nos encontraríamos ante una mera irregularidad o vicio de carácter formal que sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 del referido Cuerpo legal, lo que en este caso no consta.”

Como ya hemos señalado, este Ayuntamiento ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la Ley y por los cauces legalmente establecidos, quedando acreditado con las presentes alegaciones que la propiedad ha podido articular la defensa de sus derechos, por lo que, aplicando la reiterada jurisprudencia de nuestros Tribunales, no puede declararse la nulidad del acto que se pretende por la aplicación del artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015.

Por otro lado, y en contestación a lo alegado por la titular de la finca en lo relativo a su escrito de 21 de enero de 2019, argumentando la imposibilidad de tener por solicitada la voluntaria iniciación del procedimiento expropiatorio, debemos recoger el fragmento literal del escrito remitido en la señalada fecha:

“...conforme sería nuestro deseo, (ii) Se avengan alcanzar en el plazo improrrogable de este mes de enero de 2019 una solución de consenso que implique la expropiación a un precio justo...”

Para esta parte, resulta indudable e innegable que la alegante solicitó el intento de un acuerdo amistoso, que debido a sus elevadas pretensiones económicas fue imposible de aceptar por esta Corporación Municipal, pero no es menos incuestionable su intención subsidiaria, en el caso de no poder llegar a un acuerdo, para que se procediera a la iniciación del procedimiento expropiatorio.

En este momento, es necesario citar el contenido del alegado por la contraparte artículo 94 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que reza literalmente:

“Artículo 94. Expropiación de los terrenos destinados para las redes públicas.
1. Cuando proceda, la expropiación del suelo destinado a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración competente la incoación del procedimiento expropiatorio. Si un año

después de dicha solicitud la incoación no se hubiera producido, se entenderá iniciado el procedimiento por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Territorial de Expropiación a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.”

Refiere la alegante varias Sentencias de nuestro máximo Tribunal, con el fin de argumentar el incumplimiento del anterior precepto, incorporando fragmentos de las mismas relativos a los plazos para la iniciación del procedimiento expropiatorio y al mantenimiento “*sine die*” de la calificación del suelo como no urbanizable, cuando como bien dice en su escrito, la finca que nos compete fue cedida por su familia durante más de 40 años con el fin de que pudiese ser destinada para la instalación del parque, evidenciando la nula intención de que dicho suelo fuera declarado urbanizable. Para más abundamiento, la finca que nos compete está catalogada por el Plan General Urbanístico Municipal como Zona Verde, por lo que en ningún caso puede ser urbanizable, no alcanzando a entender por tanto esta parte el sentido de traer a colación las Sentencias citadas.

Como se puede extraer del contenido literal del precepto, el procedimiento de expropiación debe iniciarse durante los 5 años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, pero la expropiación no puede realizarse cuando exista un derecho de posesión sobre la finca, como era el caso de la parcela de la que trae causa el expediente que nos ocupa, tal y como ha reconocido nuestro Tribunal Supremo (Véase STS 4591/2007 - ECLI:ES:TS:2007:4591, de 26 de junio de 2007), siendo por tanto, el momento en que se podía iniciar el procedimiento expropiatorio el 22 de enero de 2015, fecha en la que finaliza el derecho posesorio de la parcela por parte de este Ayuntamiento.

Por lo anterior, y en aplicación del artículo 94 de la Ley 9/2001, pasados los 5 años para la iniciación del procedimiento expropiatorio, y a pesar de que se aceptase la alegación de la contraparte relativa a la no solicitud del procedimiento (solicitud que esta parte sí entiende que se produjo, como se ha recogido con anterioridad), por el contenido del apartado del mismo precepto, el 22 de enero de 2021 se deberá entender por iniciado el procedimiento por ministerio de la Ley.

Continúa argumentando la alegante que este consistorio no ha acreditado la utilidad pública o el interés social de la instalación del parque objeto del presente procedimiento, cuando en el acuerdo aprobado por el pleno se realiza una pormenorizada enumeración de motivos que patentizan ambas realidades, y que, por lo recogido en el artículo 36.2 b) 1º, cataloga las zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas, como pertenecientes a la red de equipamientos, por lo que estas zonas verdes están diseñadas en el Planeamiento Urbanístico como espacios públicos para el uso y disfrute de los ciudadanos, lo que no deja lugar a dudas de su utilidad pública e interés social.

También alega la contraparte, la vulneración de los apartados 2 y 3 del artículo 33 de la Constitución Española, por la invasión del derecho de propiedad que ostenta sobre la finca afectada. Para ello, señala una serie de Sentencias del Tribunal Constitucional que evocan la necesidad de justificar la motivación de la Administración para proceder a la expropiación, motivación que ya se ha argumentado suficientemente con anterioridad, además de determinar claramente la “*causa expropiandi*” citada por la alegante

mediante la enumeración de los motivos por los que esta expropiación es de incuestionable utilidad pública e interés social.

En este sentido se ha pronunciado en repetidas ocasiones nuestro máximo Tribunal, en aplicación de las tesis del Tribunal Constitucional, determinando que para que se produzca la vulneración del artículo 33 de nuestra Constitución, es necesario que se pretenda expropiar sin la correspondiente contraprestación, o por una cantidad que no sea adecuada al valor del bien expropiado:

STS 726/2018, de 5 de marzo de 2.018 (ECLI:ES:TS:2018:726 e Id Cendoj: 28079130052018100086).

“Es cierto que la mencionada sentencia de 2015 declara expresamente que la facultad de participar en la actuación urbanizadora en régimen de equidistribución de beneficios y cargas que define el art. 8.3 c) del texto refundido de la Ley de suelo..., obra, pues, incorporada al patrimonio del propietario, cuando se dan las condiciones establecidas en el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo. En caso contrario, el legislador no podría haber previsto indemnización alguna por su privación, ya que no son objeto de compensación las meras expectativas no incorporadas al derecho de propiedad, sino, solo y únicamente, las que ya lo están. Y esta facultad, cuya privación debe ser compensada por mandato del legislador, tiene un valor económico real, acorde con el contenido con que la ha definido el legislador, que es, conforme al art. 33.3 CE, el que debe ser indemnizado.

El valor económico de la facultad que incorpora el derecho de propiedad que se expropia no tiene que ser necesariamente un valor de mercado tal y como señaló el Tribunal Constitucional en la STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9 b). El legislador, dentro de su discrecionalidad, puede establecer distintos métodos de valoración, tanto más cuanto el mercado está sujeto a tensiones especulativas que el legislador debe tender a evitar por mandato constitucional. Pero, a la hora de establecerlos, debe respetar los límites constitucionales derivados del art. 33.3 CE, límites que también precisó la STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9 b): que estos criterios, aunque objetivos, se encuentren justificados, y que la compensación obtenida en su aplicación guarde proporción con el valor real del bien, valor real que no es el que en cada caso determina el legislador, sino el que realmente tiene, límites cuya infracción llevó al Tribunal a declarar inconstitucional el tope del doble contemplado en el art. 23.1 a) del texto refundido de la Ley de suelo.”

De tales palabras del Tribunal de Garantías ha de concluirse que, si bien ese derecho a participar en la actuación de urbanización del propietario del suelo rural debe ser indemnizada, no se requiere imperativamente que esa indemnización haya de pasar necesariamente por valorar ese suelo como el anterior, a efectos de valoración en expropiaciones, suelo urbanizable programado y por el método residual, que es lo que se postula en el recurso que examinamos.”

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, no se ha incumplido lo dispuesto por el artículo 33.3 de la Constitución Española, dado que resulta patente la utilidad pública e interés social del parque infantil más antiguo del municipio, cuya ubicación se encuentra, desde hace más de 40 años, en la propiedad de la alegante, que forma parte de la memoria histórica social de este municipio, y tiene un valor incalculable desde un punto de vista social, ya que forma parte de la mayoría de los recuerdos infantiles de varias generaciones de vecinos y dado que se encuentra en un polígono que difícilmente va a poder



desarrollarse urbanísticamente, resulta necesaria la incoación del preceptivo expediente expropiatorio que permita a los niños de este municipio seguir utilizando el actual parque infantil sin que medie interrupción alguna, todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 94 de la precitada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se reitera la propietaria en la no acreditación de la utilidad pública e interés social de la expropiación, con el fin de argumentar la no necesidad de acudir al procedimiento expropiatorio urgente, pero como ya hemos argumentado repetidamente, este Consistorio ya ha probado sobradamente la utilidad pública e interés social señalados, por lo que la elección del procedimiento expropiatorio de urgencia se basa en el hecho innegable de que el parque infantil ha mantenido durante más de cuatro décadas una situación jurídica estable que no corresponde con la situación de precariedad actual, lo que permitirá que éste siga prestando como hasta el momento actual el servicio tan vital y necesario para los ciudadanos de este municipio.

Por todo lo anteriormente expuesto, este consistorio ha cumplido la totalidad de las prerrogativas exigidas por la Ley, además de probar sobradamente la utilidad pública e interés social del procedimiento iniciado, lo que conlleva la validez de sus actos administrativos.

II

Sobre la superficie topográfica real de la finca objeto del expediente.

En el correlativo del escrito de alegaciones, la alegante pone de manifiesto una discrepancia entre la superficie catastral de la finca que se pretende expropiar (2.934 m²) y la obtenida mediante la realización de informe y levantamiento topográfico realizado por aquélla sobre la misma (3.008,2 m²), no apareciendo debidamente reflejados en el catastro esos 74,2 m² metros cuadrados de superficie de más que señala.

En este sentido, este Consistorio ha utilizado los datos oficiales recogidos en Catastro, por lo que, si la alegante considera que la superficie real de la finca no se corresponde con los mismos, deberá instar el correspondiente procedimiento de rectificación de dicha superficie en la sede de catastro correspondiente.

III

Sobre la clasificación, naturaleza y realidad fáctica del suelo objeto del expediente expropiatorio.

Muestra la propietaria en su escrito su total disconformidad con el hecho de que la finca sea calificada en el expediente como rústica, y no urbana como señala, acusando a esta Entidad municipal de realizar una interpretación torticera e interesada en el Acuerdo de 3 de noviembre de 2021 objeto de las presentes alegaciones, al pretender imputarle que la parcela sea de naturaleza rústica como consecuencia de no haber promovido en los últimos 44 años (desde la aprobación de la normativa urbanística vigente) una actuación urbanística dirigida a instar la aprobación del planeamiento de desarrollo, a través de un Plan Parcial, del Polígono 24.a) de Reserva Urbana.

Respecto de lo alegado, este Ayuntamiento vuelve a hacer hincapié en que la parcela se encuentra en el Polígono 24.a, de Reserva Urbana de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Manzanares El Real, aprobadas en febrero de 1977 (BOE de 15 de febrero de 1977). Dentro de dicho polígono, la finca en cuestión se encuentra calificada como zona verde pública, tal y como puede observarse en la imagen extractada del plano de las citadas NNSS reflejada en el Acuerdo de 3 de noviembre de 2021. Dicha calificación se basa en la pertenencia a la red de equipamientos del municipio, y dentro de ésta, a la red de zonas verdes y espacios libres como son los espacios protegidos regionales, los parques municipales y urbanos, los jardines y las plazas, por lo que las zonas verdes tienen por tanto atribuido el uso de espacios libres públicos para el esparcimiento y disfrute de los ciudadanos.

La clasificación del suelo de dicho Polígono 24.a como Reserva Urbana corresponde específicamente a la nomenclatura empleada en la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por la que el suelo de Reserva Urbana es aquel susceptible de urbanización mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

A dicho fin, los artículos 3.4 y 2.1.3 de las referidas Normas Subsidiarias y Complementarias de 1977, **exigen el desarrollo de un polígono completo** (*“artículo 2.1.3: el ámbito de aplicación de los Planes Parciales será como mínimo, de un polígono completo de los definidos en los planos de zonificación de estas Normas”*), y dado que un Plan Parcial, según la Ley 9/2001, debe justificar su adecuación al planeamiento general y la ordenación estructurante del mismo, así como al planeamiento sectorial y regional, se advierte que en este sector las zonas no calificadas como zona verde por las NN.SS. de 1977 fueron afectadas por la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, viéndose además este polígono afectado por el BIC declarado en 1931 en el Castillo, lo que podría suponer restricciones añadidas.

En este sentido, el artículo 1.4.2.1 de las NN.SS. de 1977 define el Suelo de Reserva Urbana de la siguiente manera:

“Está constituido por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de un Plan Parcial (...) hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, se mantendrá la calificación de Suelo Rustico (...).”

Así, el artículo 1.4.3. 2º de las mismas, establece que el Suelo Rústico se integra de:

“2º.- Las superficies comprendidas en los Sectores de Reserva Urbana y Metropolitana, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.”

Por lo tanto y dado que no se tiene constancia alguna de que en los últimos 44 años (desde la aprobación de las NN.SS. de 1977) ninguno de los propietarios haya instado la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo del señalado polígono de Reserva Urbana 24.a., su suelo está clasificado como rural y su calificación es de zona verde pública.

Dada su calificación como zona verde pública, el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid la inscribe dentro de la red de equipamientos y, dentro de ésta, a la red de zonas verdes y espacios libres (espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas), zonas verdes que están diseñadas en el planeamiento como espacios públicos **para el uso y disfrute de los ciudadanos**. En consecuencia y conforme a lo dispuesto en la precitada Ley 9/2001 y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículo 21.2), **el suelo en cuestión es Suelo Rural, teniendo la consideración de Suelo Urbanizable de cesión obligatoria**.

Dicha cesión de suelo, como carga urbanística de los propietarios, se integra en la necesaria y equitativa distribución de beneficios y cargas entre los afectados y se plasma en la correspondiente ejecución del planeamiento, o dicho en palabras del artículo 124 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, “*será objeto de distribución justa entre los propietarios, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante compensación o reparcelación*”. En el mismo sentido, el art. 20.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992 ya refería el cumplimiento de tal deber de cesión de terrenos a la garantía de distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados a través de la ejecución del planeamiento, obligación cuyo alcance ya establecía de forma ordenada y completa, la Sentencia del Alto Tribunal 10 de febrero de 1987, cuando señala que:

“...La doctrina expuesta en los anteriores razonamientos lleva a la conclusión de que si bien la cesión gratuita por los propietarios de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de educación general básica constituye un principio general obligatorio impuesto por el artículo 83.3.1 del texto refundido de la Ley del Suelo vigente, también lo es:

Primero.- Esta obligación de cesión se produce únicamente en cuanto dichos viales, etc., sean para el servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

Segundo.- Esta cesión no obsta a que el propietario afectado pueda exigir que se efectúe un reparto equitativo de la carga que ello supone, porque así lo dispone el propio artículo 83 en su número 3, apartado 4, en relación con el artículo 87.

Tercero.- El reparto de las cargas habrá de efectuarse en principio a través del instituto de la reparcelación (mismo artículo 83.3.4).

Cuarto.- Cuando tal reparto por esta vía de la reparcelación no fuere posible, y el afectado no obtenga ninguna compensación con la afectación, habrá que arbitrar un medio a tal efecto que no puede ser otro que el de la indemnización a través del procedimiento señalado para la expropiación, que constituye el sistema de aplicación general por la Administración.”

En conclusión y conforme a lo expuesto, esta Corporación se reitera en señalar que el medio a tal efecto que propone es la indemnización a través del procedimiento expropiación, que constituye el sistema de aplicación general por la Administración y **viene a instituir una garantía para la alegante por el planeamiento urbanístico que merma sus facultades dominicales**, como una actuación singularizada



para garantizar el derecho de la propietaria de la finca que nos ocupa (que, con arreglo a la calificación urbanística, no es edificable por estar destinada a zona verde), a percibir la correspondiente indemnización por la expropiación de la misma al no resultar posible la equidistribución de cargas y beneficios por la vía de la parcelación.

IV

Sobre la valoración y tasación de la parcela objeto del expediente expropiatorio.

Reincide la alegante en afirmar que la finca de su propiedad es de naturaleza urbana y como tal debe ser justipreciada en la tramitación del expediente expropiatorio que se incoe en su momento en base a lo que señala como realidad fáctica y no a su calificación urbanística, adjuntando a dicho fin informe técnico de tasación de la parcela, reservándose el derecho a formular su Hoja de Aprecio durante la fase de justiprecio del citado expediente expropiatorio. Asimismo hace referencia en su escrito a modo de ejemplo vinculante al valor de otra parcela adquirida por este Ayuntamiento mediante compraventa en el año 2020.

En primer lugar, no es el momento procedimental oportuno para que la aportación de informe de valoración alguno, ya que tal y como reconoce expresamente en su escrito, la indemnización a percibir como titular de la finca que se expropie, en su día deberá ser debidamente valorada en fase de justiprecio, una vez se haya tramitado el preceptivo expediente expropiatorio que ahora nos ocupa, al amparo de lo establecido en los artículos 24 a 27 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. A dicho fin, una vez se haya iniciado dicha fase, se requerirá debidamente a la alegante para que formule la oportuna Hoja de Aprecio conforme a los argumentos que crea y estime convenientes.

Por otra parte, este Ayuntamiento señala que no es justificable ni válido establecer una comparación con otro tipo de documentos de adquisición amistosa de terrenos como el caso que cita en su escrito, criterio ratificado jurisprudencialmente tal y como cita la Sentencia de 10 de diciembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo (Recurso 1377/2010):

“...Como ha dicho reiterada jurisprudencia de esta Sala, por todas citaremos la Sentencia de 29 de Noviembre de 2.007 (Rec.7766/2004) “no puede decirse que el valor real de una finca sea el precio de venta ofrecido o dado por otras fincas análogas”, pues mediando el mutuo acuerdo en tales negocios jurídicos pueden concurrir “factores subjetivos y hasta personalísimos impulsivos y reacciones imprevisibles que desfiguran el valor real de la finca”. Carece consiguientemente de sentido la referencia que se hace a convenios de mutuo acuerdo. Además de la ineficacia de los valores pactados de mutuo acuerdo como término de comparación en la valoración del suelo no urbanizable, por las razones que se acaban de expresar, debemos también tener en cuenta en el presente caso, que el expediente administrativo y el informe pericial aportado por la Administración demandada ponen de relieve datos que cuestionan la aplicación de tales valores en la comparación, por no concurrir los requisitos generales de identidad de razón justificativos de la analogía entre las fincas, exigidos por el artículo 26 de la Ley 6/98, entre los que se encuentran la situación, el tamaño y los usos y aprovechamientos de las fincas...”



Sobre la indemnización por la ocupación de la finca en precario desde el 22 de enero de 2015.

Por último, la alegante pone de manifiesto que dado que la finca se encuentra ocupada en precario desde el 22 de enero de 2015, tiene derecho a un resarcimiento económico adicional por los daños y perjuicios derivados de la privación de su derecho de uso y disfrute, que formulará en los términos que habrán de determinarse en el momento procedimental oportuno.

En este sentido, precisamente, es de significar que la elección del procedimiento expropiatorio de urgencia se basa en el hecho constatable de que el parque infantil ha mantenido a lo largo de más de cuatro décadas una situación jurídica estable que no corresponde con la situación de precariedad actual, lo que permitirá que éste siga prestando como hasta ahora servicio tan vital y necesario para los ciudadanos de este municipio, sin perjuicio de señalar que cualquier tipo de reclamación indemnizatoria por tal concepto debe tramitarse por otra vía procedimental distinta a la que ahora nos ocupa.

Realizada la tramitación legalmente establecida, se propone al Pleno la adopción del siguiente,

ACUERDO

PRIMERO. DESESTIMAR LAS ALEGACIONES PRESENTADAS por D. Luis Miguel Dorado Pavón, actuando en nombre y representación de Dña. Almudena de Arteaga y del Alcázar, titular de la parcela catastral señalada, objeto del expediente de expropiación, por los motivos expresados en el presente informe-propuesta.

SEGUNDO. APROBAR CON CARÁCTER DEFINITIVO LA RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS A OCUPAR CON CARÁCTER DE URGENCIA, obrante en el expediente, así como la designación nominal de los interesados con los que han de entenderse los sucesivos trámites.

TERCERO. REMITIR EL EXPEDIENTE DE REFERENCIA AL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA PARA QUE RESUELVAN LA DECLARACIÓN DE URGENTE OCUPACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

CUARTO. Una vez declarada la urgente ocupación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, fijar día y hora para que se constituyan en la finca a ocupar el Alcalde o Concejales en que delegue, acompañado de un perito, y reunidos con la propiedad y demás interesados que concurran, procedan al levantamiento del Acta Previa a la Ocupación, al amparo de lo establecido en el artículo 52.3 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

QUINTO. Notificar a los afectados el día y la hora en que se levantará el Acta Previa a la Ocupación para que puedan cumplir con la obligación de comparecer a dicho acto. La notificación deberá realizarse con una antelación mínima de ocho días a la fecha prevista para el levantamiento de la citada Acta.

SEXTO. Publicar edictos en los tablones oficiales, en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* y en dos periódicos de gran difusión con la misma antelación de ocho días a la fecha prevista para el levantamiento del Acta.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://manzanareselreal.sedelectronica.es>] “.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las once horas y seis minutos de la que se extiende la presente Acta de la que yo como Secretaria, doy fe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

