

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Hornachuelos

Núm. 4.012/2023

Con fecha de 11 de septiembre, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Hornachuelos ha dictado el Decreto 2023/00001224, que se transcribe literalmente:

"GEX 1130/2023.

PROCEDIMIENTO: DECLARACIÓN PARCELA SOBRANTE EXISTENTE EN FINCA REGISTRAL 2506, DEL AYUNTAMIENTO DE HORNACHUELOS.

IDENTIFICACIÓN PARCELA AFECTADA: Superficie de 6,60m<sup>2</sup>,

#### RESOLUCIÓN

Visto la instancia presentada por DOÑA VIRGINIA CABANILLAS GONZÁLEZ, con DNI \*\*\*246\*\*\*, con fecha 05/02/2021, NRE 036/RE/E/2021/427, en representación de la Notaría de Posadas, por la que solicita certificado en el que se haga constar que la finca objeto de expediente de dominio para su inmatriculación (finca de don José M<sup>a</sup> Rodríguez Guzmán y doña M<sup>a</sup> de los Ángeles Valenzuela Ramos), con referencia catastral 2599801UG0829N0001BY, no invade el dominio público por ser colindante con parcela municipal.

Visto que por providencia del concejal de Urbanismo se acordó la emisión de Informes Técnico y Jurídico respecto a la situación existente en finca municipal 2.506, inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1100, Libro 102 de Hornachuelos, Folio 129, inscripción 3<sup>a</sup>, gravada entonces con paso de colector municipal.

Visto Informe Técnico emitido por el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, con fecha 21/12/2021, en el que se determinan los siguientes extremos:

“...TERCERO. SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA Y TÍTULO DE DOMINIO EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD.

En la actualidad se trata de una superficie de 6,60 m<sup>2</sup>, que coincide con la superficie que actualmente se encuentra volada con la edificación antes descrita y sobre la que existe un colector municipal, que corresponden con 5,77 ml de ancho (coincidente con el ancho del edificio) y un fondo de 1,14 ml de media, aproximadamente.

Dicho terreno pertenece a la finca registral nº 2506, propiedad del Ayuntamiento de Hornachuelos, tomo 1100, libro 102 de Hornachuelos, folio 129, inscripción 3<sup>a</sup>, estando actualmente gravadas con el paso de un colector municipal. Cuenta con la siguiente descripción:

“Rústica. Suerte de olivas, al sitio Huerto de Pericuñarra, término de Hornachuelos. Tiene una extensión superficial de tres áreas. Linda: al Norte, con Manuel Soriano Jiménez, Sur, Josefa Enriquez Cañero. Este, don Francisco Paz Toro; y Oeste, corrales de casas de la calle Castillo. Valor: 930.000 pts (5.589,41 €).

#### CUARTO. VALORACIÓN

Previo reconocimiento y atendiendo a las condiciones urbanísticas, de ubicación y otra índole, se establece un valor de precio m<sup>2</sup> de Doscientos setenta y cinco euros por metro cuadrado, por lo que la parcela sobrante de suelo urbano de Seis con sesenta metros de Mil ochocientos quince euros.

...

#### QUINTO. PROPIETARIO COLINDANTE

Conforme lo previsto en el artículo 115.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la venta se hará de forma que

las parcelas resultantes se ajusten al más racional criterio de ordenación del suelo.

En consecuencia, se propone que dicha parcela sobrante se adjudique a don José María Rodríguez Guzmán, con DNI 28.888.689-H y doña María de los Ángeles Valenzuela Ramos, con DNI 30.508.351-R, casados en régimen de gananciales, vecinos de Hornachuelos, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Castillo, 58. CP. 14740. Hornachuelos.Córdoba.”

Visto el Informe emitido por los Servicios Jurídicos de este Ayuntamiento, de fecha 10/02/2023, que literalmente dice así:

#### “INFORME JURÍDICO

(Exp. GEX 2021/1275)

De acuerdo con la Providencia del Concejal de Urbanismo y Obras Públicas, de fecha 13 de diciembre de 2021, sobre la posibilidad de alterar la calificación jurídica del bien y de declarar parcela sobrante el espacio que el edificio sobrevuela, sobre colector municipal con comunicación a los propietarios colindantes que pueden estar interesados en adquirir la parcela sobrante, y a los fines de dar cumplimiento a la exigencia de emisión de informe jurídico, emito el siguiente INFORME, con base en los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 5 de febrero de 2021, y número de registro de entrada 036/RE/E/2021/427, en el Registro General del Excmo. de Hornachuelos, fue presentada por DOÑA VIRGINIA CABANILLAS GONZÁLEZ, con DNI \*\*\*246\*\*\*, en epresentación de la Notaría de Posadas, solicitud de certificado en el que se haga constar que la finca objeto de expediente de dominio para su inmatriculación, no invade el dominio público por ser colindante con el Ayuntamiento.

SEGUNDO. En fechas 23 de marzo de 2021, se emite informe por los Servicios Técnicos Municipales, en el sentido que el edificio de referencia sobrevuela en su parte trasera, la propiedad municipal, un colector municipal. Dicha circunstancia por criterios de proporcionalidad debería regularizarse por parte del Ayuntamiento, cuestión esta que deberá ser valorada por la Corporación Municipal.

TERCERO. En fecha 24 de marzo de 2021, fue emitido Certificado del Secretario del Ayuntamiento del informe de los Servicios Técnicos Municipales

CUARTO. En fecha 24 de marzo de 2021, y número de registro de salida 036/RE/S/2021/100, fue remitido dicho certificado a la Notaría de Posadas.

QUINTO. En fecha 13 de diciembre de 2021, se dicta Providencia del Concejal de Urbanismo y Obras Públicas, solicitando informe técnico e informe jurídico que analice la posibilidad de alterar la calificación jurídica del bien y de declarar parcela sobrante el espacio que el edificio sobrevuela, sobre colector municipal.

SEXTO. En fecha 3 de febrero de 2022, se emite informe técnico por los servicios técnicos municipales, don Rafael Muñoz García, Jefe de los Servicios Técnicos y don Ángel Naranjo Sánchez, Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Hornachuelos, estableciéndose que: “se trata de una superficie de 6,60 m<sup>2</sup>, que coincide con la superficie que actualmente se encuentra volada con la edificación antes descrita y sobre la que existe un colector municipal, que corresponden con 5,77 ml de ancho (coincidente con el ancho del edificio) y un fondo de 1,14 ml de media, aproximadamente. Dicho terreno pertenece a la finca registral nº2506, propiedad del Ayuntamiento de Hornachuelos, tomo 1100, libro 102 de Hornachuelos, folio 129, inscripción 3<sup>a</sup>, estando actualmente gravadas con el paso de un colector municipal.

La finca registral 2506 es un bien patrimonial o de propios de este Ayuntamiento”.

## **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Los artículos 5 y 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- Los artículos 5 y 22 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- El artículo 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- El resto de disposiciones de carácter general vigentes de legal aplicación.

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **PRIMERO. CONCEPTO DE PARCELA SOBRANTE**

De conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, son parcelas sobrantes las porciones de terreno de propiedad de la Entidad Local que, por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso o aprovechamiento adecuado.

La declaración como sobrante de una parcela corresponde a la Presidencia de la Entidad Local, previa su depuración física y jurídica, valoración económica realizada por la persona técnica competente, e información pública durante veinte días en el tablón de anuncios de la Entidad Local y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Sobre la necesidad de declarar expresamente una parcela como sobrante se ha pronunciado el Tribunal Supremo en Sentencia, de 9 de diciembre de 2002, y en concreto en el fundamento jurídico SEGUNDO:

«4º) la clasificación como bien patrimonial de las parcelas sobrantes, conceptuándose como tales "aquellas porciones de terrenos propiedad de la Entidades locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no fueran susceptibles de uso adecuado", pero exigiendo, además, una declaración formal de calificación jurídica como tal "parcela sobrante", precedida de un expediente regulado en el artículo 8 RBEL, salvo en el supuesto contemplado en apartado 3 de este precepto que se refiere a la incorporación al patrimonio de Entidad local de bienes desafectados que, de las Entidades locales (artículo 165 y ss. ROF).

Pues bien, de tales previsiones normativas no puede extraerse la necesidad u obligatoriedad de que hubiera de tramitarse un concreto expediente antes de adoptarse el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Urdiales del Páramo, de fecha 22 de mayo de 1992, por el que se desestima la petición de la recurrente de que se enajenara a su a favor una parcela de terreno sobrante propiedad de dicho Ayuntamiento. En efecto, como advierte la sentencia de instancia, el terreno solicitado ni siquiera podía ser considerada "parcela sobrante", ya que, frente al criterio que parece sustentar la recurrente, no basta para tal consideración la concurrencia de los requisitos materiales previstos en el artículo 7.2 RBEL, sino que es precisa la declaración formal como tal, que implica una calificación jurídica, o la recepción formal, en el caso de bien desafectado, establecida en los artículos 7.3 y 8 RBEL».

### **SEGUNDO. NATURALEZA PREVIA DEL BIEN Q SE PRETENDE DECLARAR SOBRANTE**

Las parcelas sobrantes tienen el carácter de bienes patrimoniales por expresa atribución legal, según los artículos 5.2 c) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el artí-

culo 7.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales; en cualquier caso, le sería de aplicación la presunción de patrimonialidad a que se refiere el artículo 5.1. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Así, establece el artículo 5.2 del RBEL que "Tendrán, entre otros, el carácter de bienes patrimoniales los siguientes:

a. Las cuotas, partes alícuotas y títulos representativos de capital de empresas, cooperativas, asociaciones o de cualquier otra fórmula asociativa que pertenezcan al ente local.

b. Los bienes adjudicados a las Entidades Locales en virtud del procedimiento recaudatorio seguido contra los deudores tributarios.

c. Las parcelas sobrantes y los bienes o efectos no utilizables".

**TERCERO.** Durante todo el proceso, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

**CUARTO.** Con base en dicha normativa se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente:

A. Apreciada la existencia de una parcela de titularidad municipal que no es susceptible de ofrecer un uso o aprovechamiento adecuado por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, por los Servicios Técnicos se emitirá informe comprensivo de la descripción y la valoración económica del bien, a los efectos de su declaración como sobrante.

B. Asimismo, deberán adjuntarse al expediente certificado del Inventario de bienes y nota simple de la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

C. Por Resolución de Alcaldía se iniciará el expediente justificando la oportunidad y necesidad de declarar la parcela como sobrante, y se acordará la apertura de un periodo de información pública durante veinte días en el tablón de anuncios de la Entidad Local y en el Boletín Oficial de la Provincia.

El expediente, durante éste período, quedará a disposición de cualquier interesado que deseé examinarlo y se podrán presentar las alegaciones que se estimen oportunas, quedando a su disposición, asimismo, en la sede electrónica de este Ayuntamiento dirección:

<http://www.hornachuelos.es/>

D. Informadas por los Servicios Técnicos las alegaciones presentadas, la Alcaldía dictará Resolución declarando el terreno como parcela sobrante, de conformidad con el artículo 6.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, y con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

E. Aprobada la declaración de la parcela como sobrante, se deberán hacer las anotaciones oportunas en el Inventario Municipal de Bienes y deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad, para que quede constancia registral del cambio en la inscripción de la finca.

**QUINTO.** Vista la legislación aplicable, para la enajenación de la parcela propiedad del Ayuntamiento es necesario tramitar con carácter previo un expediente cuyo objeto es la declaración de parcela sobrante pretendida.

Éste es el criterio de quien suscribe, que se somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho. No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

LA TÉCNICO DE SERVICIOS JURÍDICOS,  
Fdo.- Lourdes Arjona Borrero".

Visto que la aprobación inicial corresponde a la Alcaldía conforme a lo establecido en los artículos 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, y 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; se emite la siguiente

HE RESUELTO

PRIMERO. Aprobar inicialmente la declaración como parcela sobrante del terreno descrito en los antecedentes.

SEGUNDO. Someter este Acuerdo a información pública por plazo de veinte días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia Córdoba, para que durante este período se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento:

<https://sede.eprinsa.es/hornachu>".

Hornachuelos, 13 de septiembre de 2023. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Julián López Vázquez.