

A: SRA. CONSEJERA DE DESARROLLO RURAL Y MEDIO AMBIENTE

De: SECCIÓN DE COMUNALES

Asunto: Desafectación para permuta de 54.002,93 m² de terreno comunal del Concejo de Sagaseta para la adquisición de terrenos y unificación de los pastos comunales del monte Izpikudi

Código Expediente: 00001120-2023-0003

El Concejo de Sagaseta solicita la preceptiva aprobación por el Gobierno de Navarra de la desafectación de un total de 54.002,93 m² de terreno comunal, correspondientes a la totalidad de las parcelas 209 y 210 en el paraje “*Muga de Elbeti*” y 226, en el paraje de “*Arbaluz*”, todas ellas del polígono 9 del Valle de Egües en Sagaseta.

Mediante permuta, se incorporará al patrimonio comunal un terreno de 218.169,77 m², correspondientes a la totalidad de la parcela 214, del polígono 9, en el paraje de “*Izpikudi*”, titularidad de ROMAN JESUS ESAIN EQUIZA, 158****7Y, y LUIS MIGUEL ESAIN EQUIZA, 158****7H.

Ambos terrenos quedan representados en las cédulas parcelarias que se adjuntan.

Con fecha 2 de agosto de 2019 tiene entrada en la Sección de Comunales consulta previa solicitando “*se conceda el permiso correspondiente para realizar la permuta y compra que se detalla...*” para la permuta de las parcelas comunales 209, 210 y 226 por la parcela particular 214, todas ellas del polígono 9. Dicha entrada únicamente hace una comparativa de los valores catastrales en base al Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, haciendo costar que se propone esta permuta “*para un mejor aprovechamiento de los pastos que tiene arrendados...y acrecentar sustancialmente el terreno concejil y agruparlo...*”, dando como compensación a los particulares un total de 25.255,29 €.

En respuesta, a fecha de 27 de enero de 2020 esta Sección tras varios contactos previos, emite informe concluyendo que “*no se justifica su utilidad pública o social, ni se*

demuestra sea beneficiosa para el comunal...no se considera procedente la tramitación”.

El Concejo de Sagaseta, a fecha de 3 de abril de 2020 presenta documento *Valoración técnica de parcelas para permuta en el Concejo de Sagaseta (Navarra)* realizada por FORESNA-ZURGAIA. Dicho documento principalmente hace una valoración del arbolado existente en las parcelas propuestas a permutar, concluyendo que *“se demuestra el indudable beneficio del Concejo de cara a la gestión de su superficie comunal, y de ahí su utilidad pública”* así como *“se produce un incremento de superficie con una relación de 1:4, un incremento según valor de los terrenos de 1:1,36”*. Esta propuesta concluye proponiendo una compensación a favor de los particulares de 32.569,01 €, y añade que estarían dispuestos a asumir una rebaja en este importe, proponiendo una compensación de 11.945,42 €.

A fecha de 3 de febrero de 2021, la Sección de Comunales emite nuevo informe haciendo una nueva valoración de las parcelas propuestas a permutar, asumiendo como correctas las valoraciones hechas por FORESNA-ZURGAIA, rebajando a su vez el valor de la parcela particular 214 por ser de una calidad agronómica sustancialmente menor a las parcelas comunales 209 y 210. Se concluye una compensación a los particulares de 24.707,25 €.

Por tanto, la valoración técnica realizada por la Sección de Comunales en fecha 3 de febrero de 2021, de la compensación económica por la diferencia de valor entre los bienes, resultó ser 24.707,25 y no 32.569,01 €, no debiendo tenerse en cuenta a efectos de la valoración de la permuta la cifra de 11.945,42 €, por ser una disposición voluntaria de los particulares a tanto alzado, no el resultado de una valoración técnica objetiva.

En los términos indicados en dicho informe, el Concejo de Sagaseta toma acuerdo por unanimidad de los 27 vecinos presentes en la Junta Vecinal celebrada el 25 de febrero de 2021. Dicho acuerdo fue expuesto en el BON el 8 de abril de 2021, respecto a la cual el Concejo certifica no haber habido alegación alguna.

El Concejo de Sagaseta, de conformidad con el Decreto Foral 35/2019, de 27 de marzo, de convocatoria de elecciones concejiles, tiene una población de 40 habitantes, lo que determina que, dada su población inferior a 50 habitantes, se rija por el régimen

de Concejo Abierto, artículo 38.3 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de Administración Local de Navarra, siendo sus órganos de gobierno y administración el Presidente y Concejo Abierto/Asamblea vecinal, artículo 38.1 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

Una vez determinado el régimen de gobierno y administración del Concejo con la población existente a la fecha de convocatoria del Decreto Foral de elecciones concejiles hay que analizar quien forma parte del Concejo Abierto/Asamblea vecinal para determinar las mayorías de los acuerdos, quórum.... .

En este caso hay que ceñirse a la población residente del Concejo de Sagaseta que estaba empadronada y que estaba incluida en el correspondiente censo electoral, que son las personas titulares del sufragio activo en las elecciones del año 2019, artículo 1.2 de la Ley Foral 12/1991, reguladora del proceso electoral de los Concejos de Navarra.

Y este dato se va a mantener durante toda la legislatura.

En el caso de Sagaseta y según fuentes de Gobierno de Navarra, este número era de 35 personas.

En el listado de los vecinos presentes, expuesto en acuerdo de la Junta Vecinal, se identifican los titulares de las parcelas particulares a permutar, así como diferentes familiares directos, no cumpliendo con las causas de abstención, especialmente el punto a) y b), establecidas por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, al menos 7 personas.

En consecuencia, se hace el correspondiente requerimiento al Concejo de Sagaseta para tomar nuevamente acuerdo de Junta, con el fin de que de fiel cumplimiento de las mencionadas cláusulas de abstención.

En respuesta, el Presidente del Concejo de Sagaseta advierte de la imposibilidad de toma de acuerdo por mayoría de 2/3 del número legal de los vecinos, tal y como indica la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, al tener que abstenerse una parte de ellos por consanguinidad. Debe recordarse que el acuerdo necesita una mayoría cualificada de 24 personas respecto a las 35 personas que componen la Asamblea vecinal/Concejo Abierto.

Hechas las consultas pertinentes a la Sección de Gestión Local del Departamento de Cohesión Territorial, la Sección de Comunales indica que, el artículo 76 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local obliga a los miembros de las Corporaciones Locales a abstenerse de participar en la deliberación, votación, decisión y ejecución de todo asunto cuando concorra alguna de las causas a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo y contratos de las Administraciones Públicas. En idéntico sentido se manifiesta el artículo 21 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

La Ley de Bases de Régimen Local, a través del artículo 76, nos remite al artículo 23.2 a) y b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, a) *“tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pueda influir la de aquel; ser administrador de sociedad o entidad interesada....”*

b) *“tener vínculo matrimonial o situación de hecho asimilable y el parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado o de afinidad dentro del segundo”.*

Para analizar la concurrencia de causas de abstención del presente caso hay que partir de que el Gobierno de Navarra de conformidad con la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, tiene el deber de salvaguardar los bienes comunales de las entidades locales en los supuestos en los que estas no ejerzan su defensa. Así mismo según la citada Ley Foral interviene expresamente en los supuestos como el que nos ocupa de las desafectaciones, artículo 140 de la citada Ley Foral.

En este sentido, a través de la unidad correspondiente de Gobierno de Navarra, en fecha 03 de febrero de 2021, se emitió informe por parte del Servicio de Infraestructuras Agrarias indicando los términos en que sería aceptada la permuta de bienes entre el Concejo de Sagaseta y los particulares por ser de interés público y en consecuencia beneficiosa para los bienes comunales del Concejo de Sagaseta.

El Concejo de Sagaseta adoptó acuerdo Concejil aprobando la desafectación en los términos del informe de fecha 03/02/2021.

En el caso que nos ocupa si bien es cierto que una parte de los miembros de la Asamblea vecinal debieran haberse abstenido por motivo de consanguinidad y afinidad y por ser los propios interesados los que deliberan y votan el asunto hay que analizar si el interés particular presente en la permuta es superior al interés público.

Este Servicio de Infraestructuras entiende que la permuta resulta de interés público para los bienes comunales de la entidad local por los valores de los bienes a permutar favorables al comunal y porque se crea una zona de pasto conjunto de los bienes comunales de Sagaseta pudiendo obtener un mayor aprovechamiento económico, entre otros aspectos favorables. Por tanto, aunque el beneficio para el particular existe, es superior el beneficio público que se obtiene para los bienes comunales. Resolución Tribunal Administrativo de Navarra, 10320/10, de 13 de diciembre.

Conviene destacar también que no existe ningún tipo de discrecionalidad en la adopción del acuerdo del Concejo de fecha 25 de febrero de 2021, puesto que fue adoptado siguiendo las indicaciones, del informe de fecha 3 de febrero de 2021 de la unidad competente en la materia, Servicio de Infraestructuras Agrarias de Gobierno de Navarra, encargado de velar por la defensa y salvaguarda de los bienes comunales de toda Navarra. Por tanto, el voto de las personas que debieron abstenerse no influyó en beneficio propio ni en el de sus parientes ya que se limitó a seguir las instrucciones dadas por otra Administración independiente de aquella en pro del interés público. De esta manera se manifiestan las Resoluciones del Tribunal Administrativo de Navarra 1867/12, de 26 de marzo.

Tal como se ha indicado, fueron 27 los vecinos participantes en la Junta vecinal del 25 de febrero, que por unanimidad tomaron acuerdo favorable. La mencionada Ley Foral requeriría de 24 votos favorables de los 35 vecinos inscritos en censo electoral, según artículo 140.3 a) de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

En Conclusión, esta Sección de Comunales ve justificado el interés público de la permuta propuesta y remarca que la Junta vecinal celebrada el 25 de febrero de 2021 tomó acuerdo haciendo fiel cumplimiento a lo referido por esta Sección en su informe de 3 de febrero de 2021.

El artículo 140 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, establece la posibilidad de la desafectación de los bienes comunales en los supuestos previstos en el referido artículo. El punto 5 del artículo señalado, establece que la desafectación para la transmisión del dominio a título oneroso o gratuito y

permuta de terreno que superen la pequeña parcela, así como para los demás supuestos no contemplados en los números anteriores, requerirá una Ley Foral para su aprobación.

El Concejo de Sagaseta, vista la utilidad pública, acordó, en sesión de 25 de febrero de 2021, iniciar el expediente previsto al efecto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

Dentro del proceso de instrucción del expediente se constata que el Concejo de Sagaseta ha dado estricto cumplimiento a los requisitos jurídicos establecidos en las disposiciones anteriormente mencionadas. Concretamente se ha comprobado:

- La utilidad pública de la permuta propuesta y la imposibilidad de conseguir el fin que se persigue por medio de la cesión de uso o gravamen, con las mismas garantías de protección del patrimonio comunal ya que la finalidad de esta permuta es la de adquirir terrenos particulares para la unificación de los pastos comunales del monte Izpikudi y así poder hacer un mejor aprovechamiento de estos.
- Que el objeto de la desafectación se encuentra bien identificado. Los recintos a desafectar han quedado perfectamente representados en la documentación gráfica que forma parte del expediente.
- Que el objeto que se incorporará al patrimonio comunal se encuentra bien identificado. Los recintos han quedado perfectamente representados en la documentación gráfica y que forma parte del expediente. Así mismo se comprueba la no existencia de cargas sobre el terreno a incorporar al patrimonio comunal.
- Que se ha realizado una valoración técnica del terreno a desafectar y del terreno que se incorporará al patrimonio comunal y que como resultado de la misma se ha estimado que la propuesta de permuta resulta viable para la protección y mejora del patrimonio comunal.
- Que, previo reconocimiento y estudio de las fincas a permutar y teniendo en cuenta la situación, características y uso previsto para las mismas, los terrenos a permutar no resultan equivalentes, determinándose en 24.707,25 € la compensación a favor de los particulares.
- Que se justifica no ser necesario el proceso de concurrencia competitiva ya que es el Concejo de Sagaseta el interesado en la adquisición de los terrenos del término de Izpikudi.

- Que el Pleno del Concejo ha aprobado por unanimidad el Pliego de condiciones que regirá la permuta de los terrenos. Se adjunta el Pliego con los planos.
- Que el Concejo ha expuesto en el BON el Pliego de condiciones por el plazo de 1 mes y que no se han presentado alegaciones.

Por todo ello, se considera que no existe inconveniente técnico-jurídico alguno para la aprobación de la permuta presentada por el Concejo de Sagaseta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1º. Se dé fiel cumplimiento al condicionado que se adjunta, aprobado al efecto por el Concejo de Sagaseta con fecha 25 de febrero de 2021, en especial a la cláusula de reversión a favor del patrimonio comunal, en el supuesto de que desaparezcan o se incumplan los fines que motivaron la desafectación o las condiciones a las que se sujeta. Dicha cláusula deberá reflejarse en el documento público que formalice el contrato y en la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, señalar que la autorización que se propone se otorgaría sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas o permisos que deban solicitarse en virtud de la legislación específica aplicable, cumpliendo exhaustivamente los requisitos que en cada caso sean exigidos por las autoridades competentes.

Pamplona, 2023.02.
 16

 15:22:06
 +01'00'

Documentación que acompaña a este Informe

Anexo. Pliego de condiciones y Planos.

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE COMUNALES,	Vº Bº DIRECTOR DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS	Vº Bº DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
 Fecha: 2023.02.16 15:26:50 +01'00'	 2023.02.17 08:27:38 +01'00' 2022.003.20263	GIL JORDAN IGNACIO - DNI 16016800Z Firmado digitalmente por GIL JORDAN IGNACIO - DNI 16016800Z Fecha: 2023.02.17 10:31:19 +01'00'