

Asunto: MEMORIA DEL PROYECTO DE LEY FORAL POR LA QUE SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA Y SE APRUEBA LA DESAFECTACIÓN DE 54.002,93 METROS CUADRADOS DE TERRENO COMUNAL, PERTENECIENTE AL CONCEJO DE SAGASETA

Código Expediente: 00001120-2023-0003

El Concejo de Sagaseta solicita la declaración de utilidad pública y desafectación de 54.002,93 metros cuadrados de terreno comunal correspondientes a las parcelas comunales 209, 210 y 226 del polígono 9 del Valle de Egües.

La finalidad de la desafectación para su posterior permuta es la adquisición de terrenos particulares para la unificación de los pastos del monte Izpikudi y así poder hacer un mejor aprovechamiento de este. Este comunal, mediante la subasta de sus pastos, otorga al Concejo unos ingresos importantes que podrían ser mejorados mediante la presente permuta.

El Concejo de Sagaseta adquiriría 218.169,77 m² de terreno, principalmente pasto arbolado, pudiendo incorporar su aprovechamiento al de la parcela comunal 212 del polígono 9, ya que se encuentra enclavada actualmente en esta.

En compensación por la diferencia de valoración en la permuta el Concejo de Sagaseta establece una cuantía de 24.707,25 €.

Inicialmente, el Concejo propuso una permuta que esta Sección no vio procedente su tramitación por falta de justificación de interés público. Tras esta negativa, el Concejo aporta el documento llamado "*Valoración técnica de parcelas para permuta en el concejo de Sagaseta (Navarra)*" y redactado por Foresna/Zurgaia, donde, a parte de una valoración del arbolado y nuevos términos de valoración de la permuta, se exponen los diferentes beneficios que esta permuta tendría para el Concejo de Sagaseta.

La última valoración redactada por Foresna/Zurgaia es la que sigue:

PARCELA	Sup (M ²)	Descripción	Valoración suelo comunal (€)	Valoración vuelo comunal (€)	Valor total suelo + vuelo (€)
209	5.546	Cultivo	10.344,55	0,00	10.344,55
	1.194	Improductivo	7,16	0,00	7,16
210	7.157	Cultivo	13.350,34	0,00	13.350,34
	270	Improductivo	1,62	0,00	1,62
226	26.977	Masa laricio tipo 2	2.918,39	1.861,39	4.779,78
	823	Vial	4,94	0,00	4,94
	12.036	Masa laricio tipo 2	1.302,12	830,51	2.132,63
SUBTOTAL COMUNAL	54.003		27.929,12	2.691,90	30.621,02
214	6.833	Masa laricio tipo 1	1.232,04	2.801,59	4.033,64
	3.139	Vial	18,84	0,00	18,84
	22.102	Masa mixta heterogenea tipo 3	3.985,06	2.917,45	6.902,51
	65.056	Masa mixta heterogenea tipo 4	7.037,84	2.810,40	9.848,23
	15.010	Pasto tipo 2	866,05	0,00	866,05
	54.230	Pasto tipo 2	3.128,93	0,00	3.128,93
	2.952	Improductivo	17,71	0,00	17,71
	16.057	Masa mixta heterogenea tipo 3	2.895,15	2.119,53	5.014,67
	12.128	Cultivo	22.623,39	0,00	22.623,39
	1.799	Improductivo	10,79	0,00	10,79
	7.556	Cultivo	9.444,55	0,00	9.444,55
	460	Pasto tipo 1	82,86	0,00	82,86
	1.082	Pasto tipo 1	195,01	0,00	195,01
	220	Pasto tipo 1	39,68	0,00	39,68
	9.546	Masa mixta heterogenea tipo 4	550,77	412,39	963,16
SUBTOTAL PARTICULAR	218.169		52.128,67	11.061,36	63.190,03
DIFERENCIA VALORACIÓN (€)				32.569,01	

Sobre esta propuesta de Foresna/Zurgaia en el informe se determina que *"como punto importante cabe destacar que el particular está dispuesto a renunciar a la diferencia de 32.569,01€ y percibir únicamente 15.746,41 € como compensación, suponiendo una rebaja del 48,34%"*.

En respuesta a esta aportación, esta Sección de Comunales emite informe fechado el 3 de febrero del 2021 donde hace su propia valoración. Este informe

concluyó que la diferencia de valor entre las parcelas comunales y la particular era de 24.707,25 €.

En conclusión, en dicho informe emitido por la Sección de Comunales se establece la siguiente propuesta de permuta.

PARCELAS COMUNALES				
POL	PARC.	TITULAR	SUPERFICIE	VALOR
9	209	COMUNAL DEL CONCEJO DE SAGASETA	6.740 m ²	10.351,71 €
9	210	COMUNAL DEL CONCEJO DE SAGASETA	7.427 m ²	13.351,96 €
9	226	COMUNAL DEL CONCEJO DE SAGASETA	39.836 m ²	6.917,35 €
PARCELA PARTICULAR				
POL	PARC.	TITULAR	SUPERFICIE	VALOR
9	214	ROMÁN JESÚS ESAIN EQUIZA LUIS MIGUEL ESAIN EQUIZA	218.169 m ²	55.328,3 €
COMPENSACIÓN ECONÓMICA A PARTICULARES				24.707,25 €

Como parte de esta propuesta, esta Sección recordó en su informe de fecha 3 de febrero de 2021 la disposición de los particulares a asumir una rebaja. Disposición que fue manifestada por escrito en el documento “*Valoración técnica de parcelas para permuta en el concejo de Sagaseta (Navarra)*” y que ha sido transcrita con anterioridad. Así, se propuso en el citado informe que la compensación quedara en 11.945,42 €.

Ahora bien, el valor que resultó de la valoración técnica realizada por la Sección de Comunales en fecha 3 de febrero de 2021 fue la descrita en el cuadro anterior y la compensación económica por la diferencia de valor entre los bienes resultó ser 24.707,25 y no 32.569,01 €. Siendo este valor de 11.945,42 € una disposición voluntaria que habían manifestado los particulares y no el resultado técnico de la diferencia de valor entre las parcelas de titularidad particular y las parcelas de titularidad del Concejo de Sagaseta, en concepto de bienes comunales.

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, quórumos.... .

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.

Tras el informe emitido por la Sección de Comunales, la Junta Vecinal de Sagaseta toma acuerdo para la aprobación provisional de la propuesta de permuta, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2021. Dicho acuerdo tiene entrada en el presente expediente el 3 de marzo de 2021. Este acuerdo es aprobado de manera unánime por los 27 vecinos presentes en la mencionada sesión.

En respuesta al acuerdo tomado, esta Sección emite informe solicitando al Concejo de Sagaseta que *“adopte nuevo acuerdo de desafectación inicial, con las mayorías indicadas en este informe, en cumplimiento con la normativa citada...”*. Se remarca el deber de cumplimiento de las causas de abstención, dictada por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especialmente el punto b) que indica *“Tener parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado o de afinidad dentro del segundo, con cualquiera de los interesados...”*, ya que se observa la participación de los propios interesados en la permuta, así como familiares directos de estos, en votación de sesión de 25 de febrero de 2021, implicando la invalidez del acto.

El 10 de febrero de 2022 se recibe escrito del presidente del Concejo de Sagaseta donde se indica la imposibilidad de cumplir las condiciones dictadas por la Ley antes mencionada, ya que siendo 33 los vecinos adultos no habría posibilidad de aprobación por dos tercios de mayoría, debido al deber de cumplimiento de abstención. Además, quiere remarcar que *“al aprobarse en unanimidad, ningún vecino manifestó ningún interés en modificar las condiciones de la permuta ni pudo influir en ellas porque estas ya están estrictamente fijadas por la Sección de Comunales en su informe...”*.

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 concurra 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 sí 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, se 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. Además, se confirma que el Concejo de Sagaseta ha dado fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, justificando la petición de declaración de utilidad pública por el Gobierno de Navarra.

De conformidad con el artículo 145 del citado Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra, la superficie comunal a desafectar, 54.002,93 metros cuadrados, requiere que sea aprobada mediante Ley Foral, ya que no puede considerarse como pequeña parcela al superar las cinco hectáreas.

La utilidad pública de la desafectación propuesta por el Concejo de Sagaseta está justificada dado que se unifica buena parte del patrimonio comunal del Concejo, además de incrementar su superficie.

En Pamplona,

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS	VºBº DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
 Juan Pablo Rebolé Ruiz 2023.02.17 08:28:42 +01'00' 2022.003.20263 Fdo.:	GIL JORDAN IGNACIO - DNI  Firmado digitalmente por GIL JORDAN IGNACIO - Fecha: 2023.02.17 14:34:30 +01'00' Fdo.: