



Ayuntamiento de Móstoles

SECRETARÍA GENERAL

mh

VANESA MARTÍNEZ MONROY Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local (Decreto Nº 5859/07 – B.O.C.M. Nº 186), del Excmo. e Ilmo. Ayuntamiento de Móstoles (Madrid)..

C E R T I F I C A: Que en la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día 21 de diciembre de 2.010 se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“13/ 1129.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN RELATIVA A LA VENTA A LOS ACTUALES OCUPANTES DE LAS PLAZAS DE GARAJE DE PROPIEDAD MUNICIPAL INTEGRADAS EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO APARCAMIENTO JULIO ROMERO.

Vista la propuesta de resolución formulada por la Titular de la Asesoría Jurídica y elevada por el Concejal Delegado de Urbanismo, así como las adiciones incorporadas, en su caso, por la Junta de Gobierno Local, se transcribe literalmente la propuesta resultante:

“Una vez tramitado el expediente de referencia, la Titular de la Asesoría Jurídica que suscribe, formula la siguiente propuesta de resolución, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 233 del Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.4.05).

Asunto VENTA A LOS ACTUALES OCUPANTES DE LAS PLAZAS DE GARAJE DE PROPIEDAD MUNICIPAL INTEGRADAS EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO APARCAMIENTO JULIO ROMERO.
Interesado Expediente iniciado de Oficio por la Concejalía de Urbanismo.
Procedimiento Bienes.
Fecha de iniciación: 10 de diciembre de 2010.

Examinado el procedimiento iniciado por la Concejalía de Urbanismo, referente a la aprobación de la propuesta de resolución referenciada.

Se relatan los **Antecedentes** que figuran a continuación: Los referidos en la Providencia dictada por el señor Concejal de Urbanismo el 10 de junio de 2009, que obra en el expediente, así como lo señalados en el informe de esta Asesoría Jurídica de fecha 12 de junio, singularmente los siguientes:

1º-La providencia de inicio, que se transcribe literalmente:

“La Junta de Gobierno Local de 2 de junio de 2009, epígrafe 25/87, por el que se aprobó la segregación, declaración de obra nueva y división horizontal del complejo inmobiliario de propiedad municipal, denominado APARCAMIENTO PINAR DE MÓSTOLES y de 16 de junio de 2009, epígrafe 13/822 por el que se decidió la

venta de las plazas de garaje integradas en el mismo a los actuales ocupantes de las mismas.

Los destinatarios adquirentes de la compraventa fueron los ocupantes individuales de las plazas de garaje-aparcamiento integradas en dicho edificio en subsuelo.

Posteriormente se repitieron actuaciones similares en los Aparcamientos Azorín y Simón Hernández 74.

A día de hoy y siguiendo pasos del aparcamiento Pinar de Móstoles se pretende, proceder a la venta de las plazas de garaje del denominado APARCAMIENTO Julio Romero, a los actuales ocupantes legítimos de las mismas.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2010, epígrafe 22/1013, se decidió, entre otras cuestiones la constitución del denominado COMPLEJO INMOBILIARIO JULIO ROMERO integrado por dos fincas de propiedad municipal, una de las cuales está constituida por un edificio de garaje-aparcamiento en subsuelo cuyas plazas que son 336, están ocupadas actualmente en su mayoría por personas que en su momento suscribieron contrato con el promotor del edificio, GRD Proyectos y OBRAS, S.A.; quien les cedió el uso, los derechos y obligaciones de la concesión.

Dicho edificio en subsuelo, así como el suelo bajo el que se encuentra, tal y como consta en los antecedentes del Registro de la Propiedad nº 4 de Móstoles, parten de la finca 22.647, que proviene a su vez de la agrupación de la finca nº 9.099 y la finca nº 22.615, ambas de titularidad municipal.

Teniendo en cuenta los antecedentes mencionados, procédase por la Titular de la Asesoría Jurídica a impulsar las actuaciones correspondientes para hacer efectiva la venta de las plazas de garaje-aparcamiento a los actuales ocupantes, debiendo requerir los documentos e informes de los servicios competentes que considere oportunos, así como elaborar por su parte el informe jurídico y la propuesta de resolución precisas que serán elevadas al órgano municipal competente.

Las condiciones de la venta, sin perjuicio de lo que resulte de las normas de aplicación que en todo caso deben ser respetadas, y teniendo en cuenta los antecedentes del acuerdo en proyecto, serán las siguientes:

1º.-La condición de usuarios-concesionales en una primera fase sólo se reconocerá a aquellos usuarios de las plazas que hayan acreditado ante el ayuntamiento la suscripción de un contrato de cesión de la concesión y sus derechos concesionales, a cambio de un precio. A tal efecto, deberá elaborarse por el Departamento de Patrimonio, donde constan los antecedentes del caso, una lista con dichos ocupantes a fecha de 2 de noviembre de 2010.

2º.-Al resto de los actuales usuarios de las plazas de garaje-aparcamiento (cuya lista también deberá ser elaborada por el Departamento de Patrimonio) no se les reconocerá la condición de usuarios-concesionales hasta que presenten título análogo al de usuarios-concesionarios reconocidos por el Ayuntamiento (de cesión de la concesión y sus derechos concesionales a cambio de un precio), siendo el procedimiento para el reconocimiento tras la presentación de dicho título, en su caso, el del análisis del mismo por los servicios jurídicos de la Corporación



Ayuntamiento de Móstoles

(Asesoría Jurídica o Departamento de Patrimonio), informe favorable de dichos servicios y acuerdo de la Junta de Gobierno Local al efecto.

3º-El pago del precio de la venta podrá realizarse en tres plazos, a lo largo de un año, no pudiendo elevarse a escritura pública la compraventa hasta que se haya satisfecho la totalidad del mismo.

4º-Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa y su debida formalización ante notario e inscripción en el Registro de la Propiedad, serán satisfechos por los actuales ocupantes y futuros adquirentes de las plazas de garaje-aparcamiento.

Por razones de eficacia, y dado que el Ayuntamiento no cuenta con los medios precisos para ello, se encargará mediante la encomienda de gestión del artículo 15 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/92 de 26 de noviembre, a la EMA S.A Sociedad de capital íntegramente municipal, la realización con los adquirentes de las plazas de todas las gestiones necesarias para la comercialización (preparar la elevación a escritura pública el proyectado acuerdo de venta, incluyendo en dicha encomienda de gestión la debida notificación individualizada).

Así mismo en la propuesta de resolución debe incluirse la habilitación de quien suscribe y alternativamente la del Concejal Don Jesús Pato Ballesteros para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida formalización del acuerdo."

2º.-En cumplimiento de dicha providencia han sido incorporados al expediente los siguientes documentos:

- a) Informe técnico de arquitecto sobre valor del suelo de cada una de las plazas de garaje-aparcamiento (lo denomina canon dados los antecedentes del presente expediente) de fecha 13 de diciembre de 2010.
- b) Informe del Coordinador General de Hacienda, de la misma fecha, que cifra el valor que debe otorgarse a cada una de las plazas de aparcamiento a efectos de su transmisión a los actuales ocupantes de las mismas en 1.021,42 Euros más el IVA al 18%, en caso de que se concluyese que dicho impuesto indirecto es aplicable a la presente transacción. Este informe descompone el precio entre valor del suelo y los gastos de gestión y comercialización.
- c) Listado de actuales usuarios-concesionales de las plazas de garaje-aparcamiento en el que figura tanto el usuario como el número de plaza que ocupa -y que coincide en cuanto a esto último con el asignado en la División Horizontal aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2010, epígrafe 22/1013, que han suscrito contrato como titulares de un derecho de uso concesional a cambio de un precio, aportado por el Departamento de Patrimonio.
- d) Listado de actuales usuarios de las plazas de garaje-aparcamiento que ha día de hoy no existe constancia de que se encuentran en la situación del apartado c) anterior en lo referente al contrato de cesión concesional, aportado asimismo por el Departamento de Patrimonio.

A los mencionados antecedentes le son de aplicación los siguientes **Fundamentos de derecho**: Los contenidos en el informe de esta Asesoría Jurídica de 14 de diciembre de 2010, obrante en el expediente, singularmente los siguientes:

De los antecedentes expuestos y de la normativa de aplicación resulta que estamos ante un procedimiento iniciado de oficio por la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento en orden a la venta a los actuales usuarios de unas plazas de garaje-aparcamiento sitas en una de las fincas del denominado Complejo Inmobiliario Aparcamiento Julio Romero, concretamente la ubicada en subsuelo y en la que existe un edificio compuesto por 436 plazas de garaje-aparcamiento.

El edificio en subsuelo integrado por 436 plazas de garaje-aparcamiento tiene la calificación de bien patrimonial y ha sido objeto de depuración física y jurídica mediante la segregación, constitución de complejo inmobiliario, declaración de obra nueva y división horizontal así como valoración del mismo por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 2 de noviembre pasado.

Así mismo, obran en el expediente informes técnicos de valoración de cada una de las plazas de garaje-aparcamiento al efecto de su enajenación a los actuales ocupantes de las mismas.

Respecto de la calificación jurídica del acuerdo en proyecto, el mismo supone un contrato privado de compraventa de bienes patrimoniales.

Son pues dos órdenes jurídicos los que confluyen en el mismo: por un lado la normativa de contratación administrativa y por otro la que regula la gestión de los bienes patrimoniales.

Considero adecuado referirme en primer lugar a la relativa a la gestión de bienes patrimoniales que es el ámbito al que debe adscribirse por razón del objeto y finalidad del mismo el acto administrativo pretendido; establece el artículo 80.2 de la Ley 7/85, que los bienes patrimoniales de las administraciones locales se rigen por su legislación específica y en su defecto por las normas de derecho privado.

En cuanto a la enajenación de los bienes patrimoniales, considero aplicable a este supuesto lo dispuesto en el artículo 3.4 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.

“Artículo 3.4. Tendrán también la consideración de ingresos de derecho privado el importe obtenido en la enajenación de bienes integrantes del patrimonio de las entidades locales como consecuencia de su desafectación como bienes de dominio público y posterior venta, aunque hasta entonces estuvieran sujetos a concesión administrativa. En tales casos, salvo que la legislación de desarrollo de las comunidades autónomas prevea otra cosa, quien fuera el último concesionario antes de la desafectación tendrá derecho preferente de adquisición directa de los bienes sin necesidad de subasta pública.”



Ayuntamiento de Móstoles

De acuerdo con lo establecido en este artículo, parece claro que los últimos usuarios-concesionales a fecha de la desafectación del subsuelo (2 de noviembre de 2010) tienen un derecho preferente para la compra que nos ocupa.

De cara a la firma de las escrituras y a su inscripción registral, previamente a éstas, se certificará por el Departamento de Patrimonio o Asesoría Jurídica a qué usuarios se les ha reconocido este derecho de adquisición preferente en los términos del art. 3,4 de la LRHL.

Una vez expuesto el procedimiento de enajenación que se considera procedente y por lo que a la preparación del contrato se refiere, se considera que tal y como dispone el artículo 20.3 de la LCSP debe aplicarse dicha norma y por tanto, aprobarse un pliego de prescripciones económico administrativas de la venta que se acompaña al presente informe.

No se considera necesaria, sin embargo, la elaboración de un pliego de prescripciones técnicas, dado que el edificio donde se encuentran las plazas de garaje-aparcamiento que se venden está ya construido, que las plazas de garaje se enajenan como cuerpo cierto y que se ha depurado jurídicamente su situación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2010. La única cuestión técnica precisa para la adopción del presente acuerdo es la relativa a la fijación del precio de venta de las plazas de garaje aparcamiento y en el expediente obran los informes técnicos que la establecen.

Visto todo lo anterior, se **PROPONE** al Señor Concejal-Delegado de Urbanismo, en ejercicio de las competencias delegadas que tiene atribuidas, para su posterior elevación al órgano competente, si lo estima oportuno,

Resolver lo siguiente

1º.- Aprobar el pliego de condiciones económico administrativas, aportado junto con el informe de la Titular de la Asesoría Jurídica de 14 de diciembre de 2010, que ha de regir la venta a los actuales ocupantes de las plazas de garaje aparcamiento integradas en el edificio en subsuelo de carácter patrimonial que forma parte del Complejo Inmobiliario Julio Romero y cuya Declaración de Obra nueva y División Horizontal han sido aprobadas por acuerdo de esta Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2010.

2º- Encargar a la **EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS**, bajo la fórmula de Encomienda de Gestión del Artículo 15 de la LRJAPAC a la EMA S.A, la realización con los adquirentes de las plazas de todas las gestiones necesarias para la comercialización (preparar la elevación a escritura pública el proyectado acuerdo de venta, incluyendo en dicha encomienda de gestión la debida notificación individualizada). Los gastos de esta encomienda se sufragarán de acuerdo con el informe del Coordinador General de Hacienda de 13 de diciembre de 2010. Conforme al artículo 15.3 de la Ley 30/1992 la presente resolución debe ser publicada para su eficacia en el diario oficial correspondiente.

3º.- *Facultar al Concejal Delegado de Urbanismo Don Alberto Rodríguez de Rivera Morón y al Concejal Don Jesús Pato Ballesteros para que solidaria y alternativamente puedan realizar todas las actuaciones tendentes a la debida formalización y ejecución del presente acuerdo.*

4º.- *Dar cuenta del presente acuerdo a la Consejería y órgano competentes de la Comunidad Autónoma dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 79 del TRRL.*

5º.- *Publicar el presente acuerdo en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento".*

La Junta de Gobierno Local **acuerda**, por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la propuesta de resolución anteriormente transcrita. El documento origen de este acuerdo consta en el expediente rubricado marginalmente por la Concejalía Secretaría de la Junta de Gobierno Local, como fedataria".

Y para que conste y surta sus efectos, con la advertencia establecida en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de lo que resulte de la aprobación del Acta, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Móstoles, veintiuno de diciembre de dos mil diez.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE





8

Ayuntamiento de Móstoles

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS QUE HA DE REGIR LA VENTA DE LAS PLAZAS DE GARAJE-APARCAMIENTO DEL EDIFICIO EN SUBSUELO INTEGRADO EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO APARCAMIENTO JULIO ROMERO, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES CON EL CARÁCTER DE BIEN PATRIMONIAL.

1ª-Objeto, procedimiento, forma de adjudicación del contrato y determinación de las personas físicas y jurídicas titulares del derecho de adquisición: Las plazas de garaje-aparcamiento como cuerpo cierto e integradas en la División Horizontal del edificio en subsuelo del COMPLEJO INMOBILIARIO APARCAMIENTO JULIO ROMERO, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2010, mediante enajenación directa a los actuales usuarios de dichas plazas a los que se reconozca la condición de usuarios- concesionales de las mismas a los efectos de su enajenación. Se reconoce la condición de usuarios-concesionales a los efectos de la enajenación a aquéllas personas físicas o jurídicas que hayan suscrito contrato de cesión de la concesión y sus derechos concesionales, a cambio de un precio, siendo los mismos los que figuran en la relación facilitada por el Departamento de Patrimonio, que obra en el expediente y que queda incorporada al presente acuerdo.

En dicha relación figura el número de plaza que utiliza cada uno de los usuarios y que es la que se le vende, siendo dichos números de plaza coincidentes con los de la división horizontal del inmueble aprobada por acuerdo de esta Junta de Gobierno de 2 de noviembre de 2010, epígrafe 22/1013.

Al resto de los actuales usuarios de las plazas de garaje-aparcamiento cuya lista también ha sido aportada por el Departamento de Patrimonio y que obra en el expediente no se les reconocerá la condición de usuarios-concesionales hasta que presenten título análogo al de usuarios-concesionarios reconocidos por el Ayuntamiento (de cesión de la concesión y sus derechos concesionales a cambio de un precio), siendo el procedimiento para el reconocimiento tras la presentación de dicho título, en su caso, el del análisis del mismo por los servicios jurídicos de la Corporación (Asesoría Jurídica o Departamento de Patrimonio), informe favorable de dichos servicios y acuerdo de la Junta de Gobierno Local al efecto. Nota: Se admitirán automáticamente los títulos privados siempre que la información de los mismos concuerde con los datos del Impuesto de Bienes Inmuebles (con una antigüedad de más de 4 años), siempre que no concurre un tercero que reclame también ese derecho de usuario concesional u otra consideración a tener en cuenta; el resto de los casos se estudiaran de manera individual.

En todo caso, será siempre responsabilidad de los distintos usuarios concesionales (cedentes y cesionarios) todas las liquidaciones tributarias ante cualquier administración, pendientes y no prescritas a las que estuvieran obligados por la transmisión o adquisición del derecho de uso concesional.

2ª-Precio. Tipo de Licitación: El señalado en los informes del arquitecto de 13 de diciembre de 2010 y de los Servicios económicos de la misma fecha obrantes en el expediente, es decir 1.021,42 Euros más el IVA al 18 por ciento (o tipo vigente al momento del devengo). El pago del precio de la venta podrá

realizarse en tres plazos, a lo largo de un año, no pudiendo elevarse a escritura pública la compraventa hasta que se haya satisfecho la totalidad del mismo. La cantidad correspondiente deberá ingresarse en la cuenta bancaria del Ayuntamiento de Móstoles que se señale por el órgano competente.

3ª-Aceptación de los Estatutos del Complejo Inmobiliario JULIO ROMERO y de todas las condiciones de la segregación, obra nueva y división horizontal aprobadas por la Junta de Gobierno Local en sesión de 2 de noviembre de 2010, bajo el epígrafe 22/1013. Los adquirentes de las plazas de garaje-aparcamiento deberán aceptar en sus propios términos todas las condiciones y obligaciones que para ellos resultan del mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, así como del presente pliego de cláusulas y del acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que se aprueba.

4ª-Plazo de ejercicio del derecho de compra de las plazas de garaje-aparcamiento: Los usuarios de las plazas a los que se reconozca la condición de usuarios-concesionales a los efectos de enajenación de las mismas, tendrán un plazo de cuatro meses, contados desde la notificación del presente acuerdo para manifestar su voluntad de ejercitar su derecho de compra.

El modo de ejercitarlo será la presentación en el Registro de Entrada de la EMA SA, sito en las oficinas de la misma, debidamente cumplimentado del Modelo de solicitud de participación en el presente procedimiento que se contiene en la cláusula 5ª, y la realización de los pagos correspondientes de acuerdo con lo establecido en este pliego.

El ejercicio de este derecho de compra es totalmente voluntario, los usuarios concesionales que no lo ejerzan, continuarán en el régimen del uso temporal limitado al que accedieron en su día, respetándose todos sus derechos y estando obligados a todas las obligaciones que adquirieron.

5ª.- Modelo de solicitud de participación en el presente procedimiento de enajenación de plazas de garaje-aparcamiento.

**MODELO DE SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO ABIERTO
POR EL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES POR ACUERDO DE LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE 21 DE DICIEMBRE DE 2010, PARA LA VENTA DE
LAS PLAZAS DE GARAJE-APARCAMIENTO DEL EDIFICIO EN SUBSUELO
INTEGRADO EN EL COMPLEJO INMOBILIARIO APARCAMIENTO JULIO
ROMERO**

Don _____, con DNI-NIF número, con domicilio en _____ nombre propio o en representación de _____, aportando en el segundo caso original del poder suficiente para actuar en su nombre, actual usuario de la PLAZA DE GARAJE-APARCAMIENTO número _____ integrada en el edificio propiedad del Ayuntamiento de Móstoles que forma parte del COMPLEJO INMOBILIARIO Julio Romero, al que ha sido reconocida la condición de usuario-concesional al efecto de la venta de la misma por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles 21 de diciembre de 2010, por la presente MANIFIESTO mi voluntad de adquirir la propiedad de dicha plaza de garaje-aparcamiento siendo el título en virtud del cual ostento actualmente el uso de la



Ayuntamiento de Móstoles

misma el contrato que he firmado con Don _____ el día _____ de _____ de _____, cuyo original aporto con la presente solicitud (1)y así mismo que acepto íntegramente y en sus propios términos el pliego de condiciones aprobado al efecto por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de diciembre de 2010, para la enajenación de las plazas de garaje del mencionado COMPLEJO INMOBILIARIO, así como todas las demás condiciones y obligaciones para mí resultantes del mencionado acuerdo y del de la misma Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2010.

Y para que así conste ante el Ayuntamiento de Móstoles, la EMA S.A, la notaría correspondiente y el Registro de la Propiedad competente, firmo el presente documento en Móstoles a _____ de _____ de 20 ____.

(1) Alternativamente podrá presentarse documento análogo al de usuario-concesional en los términos de la cláusula 1ª del presente pliego.

6ª-Interpretación del contrato: El Ayuntamiento de Móstoles ejercerá la prerrogativa de interpretar cuantas controversias pudieran surgir en relación con la formalización y el cumplimiento del contrato de compraventa que se suscriba en aplicación del presente pliego de cláusulas.

7ª-Gastos e impuestos: Todos los gastos e impuestos derivados de la debida formalización del contrato de compraventa ante notario e inscripción en el Registro de la Propiedad, serán satisfechos por los actuales ocupantes y futuros adquirentes de las plazas de garaje-aparcamiento, así como cualesquiera otros que con motivo de la suscripción y cumplimiento del contrato pudieran surgir.

8ª.-Normativa aplicable: La presente enajenación se regirá en cuanto a su preparación y enajenación por la legislación patrimonial contenida en la LPAPPS y demás legislación aplicable a la gestión patrimonial del Ayuntamiento de Móstoles, y supletoriamente por las normas de contratación administrativa aplicables; en cuanto a sus efectos y extinción por las normas del derecho privado.

En Móstoles a 14 de diciembre de 2010
La Titular de la Asesoría Jurídica

Firmado: Alicia Bernardo Fernández



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de páginas numeradas de la a la y rubricado marginalmente por la Concejala-Secretaria que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Junta Gobierno Local de fecha 21.DICIEMBRE.2010

Móstoles, 21.DICIEMBRE.2010.
La Concejala-Secretaria