

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49**COLLADO VILLALBA**

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2024, se adoptó el siguiente acuerdo relativo a la Inmatriculación viales Colonia Avenida.—Exp. 1113/2024.

«En relación con el expediente iniciado para la inmatriculación de los viales de la Colonia Avenida de Collado Villalba (Madrid), Exp. Firmadoc 113/2024, ha sido emitido el siguiente informe jurídico.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11.12.14 se adopta el siguiente acuerdo:

La Junta de Gobierno Local por unanimidad Acuerda:

Primero.—Declarar que se ha incumplido el deber de formalizar la cesión de terrenos con destino a dotaciones públicas, viales de uso público, aprobado en el instrumento de planeamiento del sector Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969.

Segundo.—Disponer la formalización de la cesión obligatoria de los terrenos que a continuación se describen mediante su inscripción a favor del Ayuntamiento de Collado Villalba en el Registro de la Propiedad para su afectación al destino previsto en Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969 de Viales Públicos y la ocupación los mismos.

INFORME TÉCNICO

EXPEDIENTE N.º: 5898-13

Asunto: Vías pertenecientes a la Colonia Avenida.

Como respuesta a la solicitud de informe técnico para la identificación de los terrenos/viales de la colonia avenida, se informa lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba aprobado en 2001 no incluye como ámbito específico la Colonia Avenida.

El ámbito aparece delimitado en el Plan Parcial “Colonia Avenida” con aprobación en el año 1970 y entre cuya documentación están el plano n.º 1. Zonificación, y n.º 2. Red Vial, que marcan el ámbito.

Trasladando los límites marcados en los planos del Plan Parcial al Callejero Municipal Oficial y al P. G. O .U. se puede determinar que los viales existentes en el interior del ámbito serían las siguientes calles:

- Prados del Castrillo.
- Las Acacias.
- Los Laureles.
- Las Moreras.
- Los Fresnos.
- Las Encinas.
- Los Álamos.

Las calles que se encuentran en el límite del ámbito serían:

- La Vía de Servicio.
- Los Almendros.
- Los Pinos.
- Los Sauces.

Sin embargo el ámbito se señala en estas calles al eje de las mismas, excepto en la Vía de Servicio que lo hace a la línea interior dejando fuera toda la Vía.

Por tanto y según se recoge en los planos del Plan Parcial cabe indicar que las calles interiores se encuentran dentro de la Colonia, que la Vía de Servicio queda fuera de la Colonia y que no se puede determinar en qué situación quedan las calles Los Almendros, Los Pinos y Los Sauces.

El técnico municipal.

Tercero.—Ordenar la publicación de este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID otorgando plazo de audiencia e información pública de treinta días a los efectos establecidos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística».

2. El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de Madrid, en Procedimiento Ordinario n.º 140/2015, sentencia de 16 de mayo de 2017 de la que se extracta lo siguiente:

Fallo:

1.^a Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por Comunidad de Propietarios Colonia Avenida, contra acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Collado Villalba, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2015, por el que se desestima el recurso administrativo de reposición interpuesto contra anterior acuerdo de 11 de diciembre de 2014, sobre cesión de viales de uso público (Exp. 5898/13), al considerar ajustado a Derecho los actos administrativos impugnados.

3. Con fecha 19 de septiembre de 2019, la Junta de Gobierno Local adopta el siguiente acuerdo:

D. Ignacio Rodrigo Rodríguez Pozuelo, secretario general del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba (Madrid).

Certifico: Que la Junta de Gobierno Local, en Sesión Ordinaria, celebrada el día 19 de septiembre de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que, transcrito literalmente dice:

Cuarto.—Asuntos varios.—II) Dar cuenta de la sentencia firme n.º 129/2017, de 16 de mayo de 2017 del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 4 de Madrid, sobre procedimiento ordinario 140/2015, de la sentencia n.º 408/2018, de 21 de mayo de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid-Sección Primera, sobre recurso de apelación 57/2018 y del auto n.º 20/2019, de 17 de julio de 2019, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid-Sección de Casación, sobre recurso de casación 25/2019, interpuesto por comunidad de propietarios Colonia Avenida, sobre cesión de viales de uso público.

Vista la Sentencia firme n.º 129/2017, de 16 de mayo de 2017 del Juzgado Contencioso Administrativo n.º 4 de Madrid, sobre Procedimiento Ordinario 140/2015, de la Sentencia n.º 408/2018, de 21 de mayo de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid-Sección Primera, sobre Recurso de Apelación 57/2018 y del Auto n.º 20/2019, de 17 de julio de 2019, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid-Sección de Casación, sobre Recurso de Casación 25/2019, interpuesto por Comunidad de Propietarios Colonia Avenida, sobre cesión de viales de uso público, cuyos fallos dicen:

“Sentencia firme n.º 129

Fallo:

1.º Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por Comunidad de Propietarios Colonia Avenida, contra acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Collado Villalba, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 27 de febrero de 2015, por el que se desestima el recurso administrativo de reposición interpuesto contra anterior acuerdo de 11 de diciembre de 2014, sobre cesión de viales de uso público (expte.: 5898/13), al considerar ajustados a Derecho los actos administrativos impugnados. 2.º Sin imposición de las costas causadas en este procedimiento”.

“Sentencia n.º 408. Fallamos:

1. Desestimar el recurso de apelación n.º 57/2018, interpuesto por la Comunidad de Propietarios Colonia Avenida, frente a la Sentencia de fecha 16 de mayo de 2017, dictada

por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 4 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario n.º 140/2015, Sentencia que confirmamos por ser la misma ajustada a Derecho.

2. Con imposición a la parte apelante de las costas procesales causadas en esta segunda instancia, todo ello en los términos expresados en el Fundamento correlativo de la sentencia (De conformidad con lo previsto en el artículo 139.2 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, procede imponer las costas causadas en este recurso a la parte que ha visto rechazadas sus pretensiones. No obstante, a tenor del apartado cuarto de dicho artículo 139 la Sala considera procedente limitar la cantidad que, por los conceptos de honorarios de Abogado y derechos de Procurador ha de satisfacer a la parte contraria la condenada al pago de las costas, hasta una cifra máxima total de mil euros a cada uno de los apelados, más la cantidad que en concepto de IVA corresponda a la cuantía reclamada”).

“Auto n.º 20

La Sección Especial de Casación Autonómica, acuerda:

Declarar la inadmisión del recurso de casación 25/2019 preparado por la Comunidad de Propietarios Colonia Avenida contra la sentencia de fecha 21 de mayo de 2018, dictada en el recurso de apelación 57/2018, formulado por la Comunidad de Propietarios Colonia Avenida contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 4 de Madrid en el Procedimiento Ordinario n.º 140/2015, seguido a instancias de la misma Comunidad de Propietarios Colonia Avenida, con imposición de costas a las partes recurrentes en los términos señalados en el último fundamento jurídico de la presente resolución. (Procede, por tanto, declarar la inadmisión del recurso y, de conformidad con lo previsto en el artículo 139.1 párrafo primero de la Ley de esta Jurisdicción, la inadmisión debe comportar la imposición de las costas a las partes recurrentes. La Sala considera procedente en este supuesto limitar hasta una cifra máxima de quinientos euros (500 euros) la cantidad que, por todos los conceptos, ha de satisfacer la recurrente a cada parte recurrida, más el IVA correspondiente).

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Darse por enterada del contenido de las sentencias y del auto arriba referenciados.

Segundo.—Dar traslado a los departamentos correspondientes para su conocimiento, efectos procedentes y debido cumplimiento”.

4. Por el Concejal de Urbanismo, con fecha 17.12.19 se emite Providencia con el siguiente contenido:

Providencia inicio de expediente:

Vistas las Resoluciones del Tribunal Superior de Justicia que ha tenido entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con fecha 13.09.19, RE 26832, relativas a la Sentencia en Procedimiento Ordinario 140/2015, en cuyos considerandos III y IV entra al análisis de la cuestión de fondo debatida en la que concluye que el Plan Parcial de la Colonia Avenida fue asumido por el Plan General de Collado Villalba del año 2001 y dado que los viales objeto de controversia tienen la consideración de públicos según se plasma en los planos que configuran el citado PGOU, por consiguiente constituyen bienes de dominio público inembargables, inalienables e imprescriptibles, siendo por tanto preceptivo la eliminación de cualquier barrera y obstáculo que impida el uso público de los mismos, para ello

Dispongo:

- Que se inicie expediente para la ejecución subsidiaria de la eliminación de los obstáculos que impiden la libre circulación de vehículos y peatones por las calles de la Colonia Avenida.
- Que se inicie expediente de contratación cuyo objeto será la ejecución de tales obras.

5. Por el Secretario General, con fecha 12 de noviembre de 2019 se emite Certificado en el que, en cumplimiento de sentencia, que insta la inmatriculación de los viales en el Registro de la Propiedad.

D. Ignacio Rodrigo Rodríguez Pozuelo, secretario general del Excmo. Ayuntamiento de Collado Villalba (Madrid):

Certifico: Que, en cumplimiento de la Sentencia firme n.º 129/2017, de 16 de mayo de 2017 del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 4 de Madrid, sobre procedimiento ordinario 140/2015, de la Sentencia n.º 408/2018, de 21 de mayo de 2018 del Tribunal Supe-

rior de Justicia de Madrid-Sección Primera, sobre Recurso de Apelación 57/2018 y del Auto n.º 20/2019, de 17 de julio de 2019, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid-Sección de Casación, sobre recurso de Casación 25/2019, interpuesto por Comunidad de Propietarios Colonia Avenida, sobre cesión de viales de uso público, y en cumplimiento de los arts. 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, los viales objeto de inscripción son los siguientes:

Visto el Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969, con aprobación en el año 1970 y entre cuya documentación están el plano n.º 1 Zonificación, y n.º 2 Red Viaria, que marcan el ámbito, los viales existentes en el interior del ámbito serían las siguientes calles:

- Prados del Castrillo.
- Las Acacias.
- Los Laureles.
- Las Moreras.
- Los Fresnos.
- Las Encinas.
- Los Álamos.

Las calles que se encuentran en el límite del ámbito serían:

- La vía de Servicio.
- Los Almendros.
- Los Pinos.
- Los Sauces.

Asimismo, consta en el expediente Certificado emitido por la Registradora de la Propiedad D.ª Lourdes Claver de fecha 18 de julio de 2012 en el que consta que el resto de la finca n.º 2723 se destina a paso común o red viaria y aparece inscrita a nombre de D. José Fernández de Villavicencio y Osorio.

Y para que así conste, e instar la inmatriculación de la mencionada finca en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo preceptuado en los artículos 36 y siguientes de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, 206 de la Ley Hipotecaria y 30, 31, 303 y siguientes de su Reglamento, expido la presente, de orden y con el V.º B.º de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en Collado Villalba en la fecha reseñada al margen.

6. El Ingeniero Municipal con fecha 17.12.19 emite informe del siguiente tenor literal:
De. Ingeniero de Caminos Municipal.

A: Departamento de Urbanismo.

Asunto: Informe estimación urgente de costes obras apertura inmediata de viales urbanización Colonia Avenida de Collado Villalba. Expte GESTDOC.21721/2019.

En relación al asunto de referencia y a petición urgente del Concejal de Urbanismo se emite el presente informe estimativo del coste inicial o aproximado de las actuaciones inmediatas para la apertura de viales de la Urbanización Colonia Avenida, y su conexión al tráfico rodado sin limitación de acceso al conjunto de viales perimetrales.

Actualmente la Urbanización Colonia Avenida presenta la interrupción en la continuidad de viales en las siguientes localizaciones:

- Barrera n.º 1: Calle Prados del Castillo con Calle Almendros frente a Urb. Villalba 20. Cerramiento mediante construcción de muro de fábrica diversa.
- Barrera n.º 2: Calle Prados del Castillo con Calle Almendros frente a CEIP Tierno Galván. Cerramiento de fábrica de mampostería con puerta de paso peatonal metálica.
- Barrera n.º 3: Calle Prados del Castillo con Calle Los Abetos. Cerramiento de fábrica con valla de simple torsión superior.
- Barrera n.º 4: Calle los Abetos con calle Los Pintos. Puerta metálica motorizada.
- Barrera n.º 5: Calle Los Fresnos con Calle Los Abetos. Cerramiento de fábrica con valla de simple torsión.
- Barrera n.º 6: Calle Moreras. Cerramiento mediante muro de fábrica y abundante jardinería.
- Barrera n.º 7: Calle Los Fresnos con Calle Los Laureles: Cerramiento de fábrica diversa.
- Barrera n.º 8: Calle Acacias. Acceso principal de urbanización con control de acceso mediante barrera móvil junto a caseta de vigilancia.

Por tanto, según indicaciones del Concejal de Urbanismo la apertura total para continuidad de viales supondría la eliminación y/o demolición de las barreras u obstáculos anteriores, restituyendo pavimentos de las zonas afectadas. Dichos trabajos para poder ser valorados deben estudiarse o analizarse pormenorizadamente con detalle de mediciones y/o necesidad de actuaciones complementarias en base a la propuesta de ordenación del tráfico. No obstante, como valoración inicial aproximada puede estimarse en un coste aproximado de 130.000 euros el conjunto de estos trabajos a falta del estudio o proyecto técnico que defina en detalle el alcance de los trabajos y afecciones complementarias. En todo caso, el Ayuntamiento de Collado Villalba tiene en tramitación el estudio de movilidad de dicha Urbanización encargado al efecto (Exp. 18165/2019) que pudiera afectar al condicionado respecto del tránsito de dichos viales, en especial en cuanto al diseño y geometría de las conexiones tanto peatonales como de tráfico rodado en las proximidades de dichas barreras, y que puede condicionar el alcance de los trabajos.

En todo caso, los trabajos y valoraciones anteriormente descritos son exclusivamente los concernientes a la retirada de los obstáculos o impedimentos físicos de continuidad del tránsito peatonal y del tráfico rodado sin que estimen el conjunto de actuaciones complementarias que pudiera precisar los viales, infraestructuras y servicios de la urbanización para su adecuación normativa, correcta puesta en servicios e incluso adecuación municipal según lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y normativa sectorial de aplicación. Dichos trabajos o valoraciones complementarias que puedan afectar a pavimentos, redes de saneamiento y/o abastecimiento, alumbrado público, mobiliario, señalización, saneamiento urbano... deben ser objeto de un estudio o proyecto Técnico específico que defina y precise las obras necesarias para integrar el conjunto de viales en el entramado de la red viaria del suelo urbano del municipio, siendo preciso un estudio de campo e inventario del estado actual para conocer de modo previo las deficiencias que pudiera haber en su caso; ya que este Ayuntamiento no tiene información sobre el estado actual de conservación de los elementos comunes de los viales.

Lo que informo a los efectos oportunos desde el punto de vista técnico salvo criterio técnico mejor fundado o cualesquiera de otras valoraciones e informes técnicos, sin perjuicio de las actuaciones administrativas necesarias y de las comprobaciones e informes jurídicos de los servicios de intervención y secretaria de este Ayuntamiento.

El Ingeniero de Caminos Municipal.

7. Con fecha 1 de febrero de 2020 se notifica a los interesados trámite de audiencia previa y apercibimiento de ejecución subsidiaria en el que se otorgaba un plazo de 15 día para presentar las alegaciones que en defensa de sus intereses considerara.

8. Con fecha 1 de febrero de 2020 por la Comunidad de Propietarios Colonia Avenida se presenta escrito de alegaciones.

9. Consta inscripción registral efectuada con fecha 21 de diciembre de 2020 de los viales objeto de este expediente.

10. Con fecha 28 de mayo de 2021 se apercibe al interesado de que se va a proceder a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria otorgándole plazo de audiencia de quince días, para que formule cuantas alegaciones en su defensa considere y otorgándole plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de recepción de la audiencia previa, para que, de manera voluntaria, solicite el preceptivo título habilitante para realizar obras de eliminación de los obstáculos en los viales públicos que a continuación se relacionan presentando el preceptivo Proyecto de obras de demolición y ejecución de conexión de pavimentos:

- Barrera n.º 1: Calle Prados del Castillo con Calle Almendros frente a Urb. Villalba 20. Cerramiento mediante construcción de muro de fábrica diversa.
- Barrera n.º 2: Calle Prados del Castillo con Calle Almendros frente a CEIP Tierno Galván. Cerramiento de fábrica de mampostería con puerta de paso peatonal metálica.
- Barrera n.º 3: Calle Prados del Castillo con Calle Los Abetos. Cerramiento de fábrica con valla de simple torsión superior.
- Barrera n.º 4: Calle los Abetos con calle Los Pintos. Puerta metálica motorizada.
- Barrera n.º 5: Calle Los Fresnos con Calle Los Abetos. Cerramiento de fábrica con valla de simple torsión.
- Barrera n.º 6: Calle Moreras. Cerramiento mediante muro de fábrica y abundante jardinería.

- Barrera n.º 7: Calle los Fresnos con Calle Los Laurele: Cerramiento de fábrica diversa.
- Barrera n.º 8: Calle Acacias. Acceso principal de urbanización con control de acceso mediante barrera móvil junto a caseta de vigilancia.

Y restitución de los pavimentos de las zonas afectadas.

Con un coste provisional de ejecución de 130.000 euros (ciento treinta mil euros), tal y como informan los Servicios Técnicos.

11. Con fecha 28 de junio de 2021, RE 16611, los interesados presentan escrito de alegaciones en el trámite de audiencia previa, manifestando, entre otras cuestiones, que la finca registral 2723 corresponde únicamente a parte de los viales, concretamente al vial Prados del Castillo, y que mientras los viales sigan siendo propiedad de la Comunidad de Propietarios Colonia Avenida no tiene obligación alguna para cumplir lo requerido.

12. Consta en el expediente n.º de referencia 2123/23 que los interesados han presentado recurso contencioso administrativo contra la audiencia previa a ejecución subsidiaria, PO 348/21, Sentencia 71/23 que lo han perdido en primera instancia y lo han recurrido en apelación, estando a la fecha en tramitación. Asimismo se les ha denegado vía judicial la solicitud de suspensión de la ejecutividad del acto.

13. Con fecha 17 de octubre de 2023 se remite a la Registradora de la Propiedad oficio solicitando aclaración sobre si la totalidad de los viales han sido inscritos y corresponden a la finca registral 2723.

14. Con fecha 13 de noviembre de 2023 la Registradora de la Propiedad emite informe al respecto que consta en el expediente.

15. Consultado el catastro inmobiliario constan los viarios según plano incorporado al expediente.

16. Con fecha 22 de marzo de 2024 por el Ingeniero Municipal, expte 113/24 se emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES

Por la dirección de Urbanismo se remite expediente con informe jurídico que define antecedentes y procedimiento de referencia para la obligatoria inmatriculación de viales de la Urbanización Colonia Avenida a favor de este Ayuntamiento al objeto de emitir ay aportar la documentación técnica precisa para la tramitación del mismo.

En dicho informe jurídico se indica la necesidad de emitir informe técnico en materia de georreferenciación de viales para documentar y delimitar los bienes a inmatricular, en base a dicha solicitud se emite el presente Informe.

INFORME

El objeto de la inmatriculación de viales de la Colonia Avenida según el procedimiento administrativo por sentencia judicial tiene por objetivo según consta en el expediente la definición gráfica y analítica del suelo (viales) que se tienen que delimitar y definir conforme lo indicado por el Registro de la propiedad; para ello se incorporan al expediente el documento técnico elaborado por la consultora INGITEP, SL dentro del contrato de prestación de servicios externos a este Ayuntamiento ha servido de base para generar la documentación técnica de soporte para su tramitación y definición, y dar respuesta a lo solicitado de modo específico.

El objeto del presente informe y el documento elaborado por INGITEP es por tanto dar respuesta a los cuestiones y discrepancias reflejadas en la Certificación Registral emitida el 17 de noviembre 2023 por la Registradora de la Propiedad Doña Lourdes Claver Valderas, titular del registro de Collado Villalba, a instancias de la solicitud formulada con fecha de 17 de octubre de 2023, por el Secretario General del Ayuntamiento de Collado Villalba Don Ignacio Rodrigo Rodríguez.

Consta la siguiente documentación técnica de soporte:

1. Con fecha 17 de mayo de 2022 fue entregado en el registro municipal RE 14663/22 Proyecto de Georreferenciación de viales de La Colonia avenida como elemento auxiliar para la inscripción en el registro de la propiedad de los bienes y viales de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento. Dicha información o documentación técnica fue remitida con fecha 31 de mayo de 2022 al área de secretaría municipal para su tramitación oportuna en el registro de la propiedad y contienen los archivos de coordenadas GML necesarios

para definir la poligonal completa de los viales ajustados a la realidad física o material del terreno. Dichos archivos GML suponen el soporte electrónico adecuado para definir con precisión suficiente el polígono exterior de los viales que son objeto de tramitación. La información acerca de la georreferenciación de una parcela en nuestro sistema de coordinación se modela mediante el formato de parcela catastral INSPIRE, que se expresa empleando el lenguaje GML.

2. Con fecha 22 de marzo de 2024 registro municipal RE 7847/23 se ha incorporado trabajo complementario o adicional al anterior que incluye documentación técnica elaborada específicamente en relación a la solicitud del certificado del registro de la propiedad y del informe jurídico obrante en el expediente que adicionalmente al levantamiento en detalle y coordenadas GML de los viario reales del anterior punto incluye además información complementaria por superposición con la información catastral y descriptiva de los viales objeto del expediente, y aumenta, precisa o detalla el soporte técnico descriptivo de los viales a inmatricular.

Adjunto se encuentran los ficheros GML y PDF con las coordenadas georreferenciadas de los viales y su descripción. Los archivos GML posibilitan el tratamiento automatizado de la información, existiendo servicios web en la propia Sede Electrónica del Catastro de acceso automatizado a dichos fichero, su información y posicionamiento.

De modo específico el documento técnico amplía la información técnica aportada en respuesta a l indicado pro el registro de la propiedad:

Superposición o contraste con el catastro (según se desprende del certificado del registro de la propiedad).

Dicha superposición entre el levantamiento topográfico en detalle apartado en Mayo de 2022 y ampliado en marzo de 2024 (coordenadas GML) y el plano catastral disponible en la sede electrónica del Catastro determina ligeras discrepancias entre la información disponible del Catastro y la realidad física del levantamiento topográfico. Dichas discrepancias habituales entre la base de información catastral y la realidad física pueden ser derivadas de pequeñas modificaciones o ajustes que los particulares han efectuado en sus cerramientos y la actualización de los vuelos que conforman habitualmente la información catastral.

En este apartado el Certificado indica los datos registrales de la parcela n.º 2.723, en donde define, numero de calles que figuran, la superficie de cada una de las 5 calles y la total, con las fincas registrales que delimitan y longitud de los linderos con estas.

Con estos datos se ha intentado realizar una representación gráfica de las 5 calles descritas en el registro, pero dado que no se ha podido establecer la equivalencia de las fincas registrales con las parcelas catastrales, por lo tanto, se considera que no ha sido posible formar una correspondencia entre la descripción de los linderos y superficies de las calles, que figuran en el Registro de la Propiedad, correspondiente a la finca n.º 2.723, y la geometría obtenida con topografía, de las calles existentes en la Urbanización “Colonia Avenida”. De igual manera ocurre con la que figura en la cartografía catastral publicada y la descrita en Registro.

En todo caso del plano aportado puede comprobarse que la superficie real física comprobada en los trabajos de campo de los viarios existentes es de 18.473,40 m², que se desglosan en los siguientes viales (10) del cuadro adjunto y que en todo caso la realidad física coincide sensiblemente con la información catastral disponible según se desprende de la colección de planos del estudio.

CALLE Nº	NOMBRE	SUPERFICIE m2.
1	CALLE PRADOS DEL CASTILLO	5.578,04
2	CALLE LAS ACACIAS	1.287,69
3	CALLE LAS MORERAS	1.238,45
4	CALLE LOS ÁLAMOS	859,418
5	CALLE LAURELES	560,967
6	CALLE LOS FRESNOS	3.365,51
7	CALLE LAS JARAS	270,828
8	CALLE LAS ENCINAS	2.791,11
9	CALLE LOS PINOS	1.562,37
10	CALLE LOS SAUCES	959,026
	TOTAL CALLES COLONIA AVENIDA	18.473,40

Dar respuesta (explicación y/o justificación) a las discrepancias de m² indicadas en el certificado.

Se indicaba en el certificado del registro de la propiedad que existía una discrepancia (en la información preliminar) entre la superficie real de viario a inmatricular definida por el estudio topográfico y que coincide con la superficie catastral aproximada (19.246,23 m²) respecto de superficie que indica el registro de la propiedad de 34.320,78 m² (certificado noviembre de 2023). Dicha diferencia según explica el documento elaborado por la consultora INGITEP, se deriva en que en la superficie del registro de la propiedad al realizar la medición por medios electrónicos de la poligonal cerrada del perímetro de los viales quedan embebidos dos manzanas privativas de uso residencial (no viarios) que conforman unas “islas” interiores a los viales sin ser superficie de los mismos. La revisión de la documentación gráfica anexa a esto explica claramente esta circunstancia.

CONCLUSIÓN

La realidad física o material de los viales interiores de la Urbanización Colonia Avenida se encuentran documentados técnicamente en el Documento técnico elaborado por la empresa INGITEP, SL (suscrito por técnico competente) fechado en marzo de 2024 que recopila y resume toda la información técnica necesaria (refunde el documento anterior de mayo de 2022 y lo amplía) para la descripción técnica, analítica, gráfica de los viales interiores con el siguiente contenido esquemático:

1. Descripción gráfica de los viales existentes (realidad física) en el interior de la Urbanización Colonia Avenida según plano derivado del estudio topográfico en detalle que determina la realidad física los viales interiores de la urbanización. Se han empleado medios de láser para el levantamiento en 3D de la realidad física de los viales que permiten delimitar la poligonal de la superficie de vial actual con una alta precisión.
2. La descripción literaria que permite la identificación de los viales objeto del expediente según anejo n.º 4 del documento técnico.
3. Superposición de la información gráfica catastral disponible y la documentación gráfica anterior según plano que determina las posibles discrepancias (menores a juicio de estos STM) entre la realidad física y la información catastral de la sede electrónica del Catastro. Se aporta justificación de la información catastral que se ha empleado (datos origen catastro) para su validación.
4. Justificación analítica de la discrepancia reflejada en el punto Quinto del certificado del registro de la propiedad de noviembre de 2023 en relación a la información remitida previamente por el Ayuntamiento al registro de la propiedad.
5. Listado de coordenadas georreferenciadas en formato GML que definen de modo analítico y/o electrónico las poligonales del contorno de los viales y que suman en su totalidad 18473,40 m² que definen la realidad física de los viales por levantamiento taquimétrico en detalle. Dichos archivos GML son coincidentes con los facilitados por la empresa INGITEP en mayo de 2022 (RE 14663/2022) y con la realidad física de los viales existentes por levantamiento topográfico de campo. Se aportan un total de 350 puntos con coordenadas “X” e “Y” y su ubicación en los vértices de los viales según el plano n.º 10 que permiten la definición gráfica/electrónica de los viales mediante la correspondiente poligonal.
6. Listado de coordenadas georreferenciadas en formato GML que definen de modo analítico y/o electrónico las poligonales del contorno de los viales y que suman en su totalidad 19.277,11 m² que se extraen del plano catastral empleado. Dichos archivos GML son extraídos de la sede electrónica del catastro y difieren de los reales del levantamiento taquimétrico en las diferencias detectadas en el punto 3. Se aportan un total de 626 puntos con coordenadas “X” e “Y” y su ubicación en los vértices de los viales según el plano n.º 11 que permiten la definición gráfica/electrónica de los viales mediante la correspondiente poligonal.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe, la documentación técnica presentada por la empresa INGITEP, SL es completa y suficiente para acreditar y describir la realidad física de los Viales interiores de la urbanización Colonia Avenida, aportando la documentación gráfica (planos georreferenciados), electrónica (archivos GML) y descriptiva (descripción literal y aclaración de discrepancias indicadas en el certificado del registro de la propiedad) para la tramitación del expediente de inmatriculación según lo dispuesto o indicado por Orden del Concejal en el inicio del expediente y en el informe jurídico del mismo; sin perjuicio de las posibles aclaraciones o puntualizaciones que el Registro de la Propiedad pudiera precisar para su tramitación, aquella información de detalle o precisión que pudiera requerirse con posterioridad.

Dicha información se aporta por duplicado: levantamiento topográfico exhaustivo de campo de la realidad (física) e información disponible del registro de la propiedad. Ambas documentaciones se aportan de modo gráfico (planos) y electrónico (listado de poligonales puntos en GML) y a su vez superpuestas para determinar las posibles diferencias existentes. El presente informe técnico se limita a validar la documentación técnica elaborada por la empresa consultora especialista, sin entrar a valorar la procedencia, alcance y oportunidad de los bienes y estado de conservación objeto de tramitación y el expediente en trámite según sentencia judicial y requisitos legales, y en todo caso se refiere a los viales interiores de la urbanización sin precisar o detallar futuras actuaciones derivadas del expediente tales como su apertura/conexión y conservación/mantenimiento y adecuación normativa para lo que se remite a la documentación obrante en el expediente GD15849/21 y relacionados, así como las ordenes que por parte del Responsable del Área se dicten para el cumplimiento de la legalidad.

Por parte de estos servicios técnicos no se valora o determina si para la inmatriculación de los viales debe considerarse la información topográfica, catastral o ambas y la posible interferencia de dicha información con la obrante en el registro de la propiedad para las parcelas privativas en base a los certificados que según se indican deban recabarse, ya que en todo caso la información aportada es completa respecto de la realidad física y catastral quedando dicho criterio de prevalencia e posible interferencia al sometimiento de la legalidad vigente.

Lo que informo a los efectos oportunos desde el punto de vista técnico salvo criterio técnico mejor fundado o cualesquiera de otras valoraciones e informes técnicos, sin perjuicio de las actuaciones administrativas necesarias y de las comprobaciones e informes del responsable de las áreas afectadas.

El Ingeniero de Caminos.

17. Con fecha 10 de abril de 2024 por los Servicios Jurídicos se emite informe en el que concluye lo siguiente:

- Se deberá dar traslado al Catastro del contenido de este informe acompañado del documento elaborado por la empresa INGITEP en marzo de 2024 relativo a “Georeferenciación para la inmatriculación registral de las calles existentes en la Urbanización Colonia Avenida de Collado Villalba (Madrid)”.
- Se deberá solicitar al Catastro certificación catastral descriptiva y gráfica de los viales referenciados en tal documento en los términos establecidos en el art. 206 de la Ley Hipotecaria.
- En caso de que por el Catastro no se emita certificado en el plazo de 15 días establecido en la Ley 39/15, de 2 de octubre, PACAP, se podrá continuar con la tramitación del procedimiento.

18. Con fecha 07.05.24 se comunica a la Gerencia Regional del Catastro el informe jurídico de fecha 10.04.24, solicitando certificación catastral. Transcurrido el plazo, y con fecha 05.06.24, no consta en el expediente que el Catastro haya dado cumplimiento a lo requerido.

La cobertura legal del tema a tratar viene amparada por la siguiente normativa:

- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 331/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en adelante RPAP.
- Ley 39/15, de 2 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976.
- Texto Refundido 7/2015, de 30 de octubre, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la CAM.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Para centrar la cuestión nos encontramos con la siguiente situación:

Las cesiones gratuitas y obligatorias de los terrenos que, dentro de un proceso de transformación urbanística, Plan Parcial del año 1970, que están destinados a dotaciones públicas, no se llegaron a protocolizar notarialmente ni se inscribieron en el Registro de la Propiedad. Con posterioridad se continuó desarrollando el sector y quedaron señalados en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en el año 2001, los viales de uso público, viales que quedan reflejados actualmente en el Catastro.

Esta circunstancia origina una incongruencia tal que determinados terrenos siguen figurando como fincas registrales de titularidad privada a pesar de pertenecer a la red viaria municipal, y por tanto ser de dominio público.

Se plantea el procedimiento a seguir para que por el Ayuntamiento se cumpla con la obligación de proceder a la inmatriculación de un bien afecto al servicio público como es tal red viaria.

Primero. Obligación del Ayto.

De conformidad con la regulación básica establecida en la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, Artículo 79, el patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan, siendo que los bienes demaniales, esto es destinados a un uso o servicio público (red viaria) tienen el carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno.

Así lo establecen también el artículo 25.2 de la LRBRL, en materia de Infraestructura viaria, y el artículo 74 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, pues de manera expresa cita a las calles como bienes de uso público local; y en idéntico sentido el artículo 3 del Reglamento de Bienes de las Entidades locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Las referencias enunciadas se deben poner en relación con la regulación contenida en los párrafos 1 y 4, del artículo 32, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales existe la obligación de las entidades locales de:

“Inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio, haciendo constar, con el suficiente detalle, las menciones necesarias para su identificación y las que resulten precisas para reflejar su situación jurídica y el destino o uso a que están siendo dedicados” y que estos inventarios incluyan, “al menos, los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos”.

Las vías públicas se encuentran sometidos a la inclusión en el inventario, el artículo 20.g), del RB/1986 que establece la obligación de inventariar las vías públicas. No obstante, tal y como establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2008, Sala 3.^a en la que fija la siguiente doctrina legal:

“No puede entenderse que un vial, por el mero hecho de no estar incluido en el correspondiente Inventario de Bienes municipales, no es de titularidad municipal”.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de todos sus bienes y derechos constituye una obligación para las Administraciones Públicas, y en este sentido, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece, en su artículo 36.1, la obligatoriedad de las Administraciones Públicas de inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales.

Segundo. Certificación catastral.

Los bienes objeto de inmatriculación son viales públicos afecto al servicio público, ubicados en suelo urbano consolidado y que por sus características y calificación jurídica, no se encuentran incluido en Inventario Municipal de Bienes, si bien están reflejados como tales en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana, sin que se haya podido constatar que los mismos tengan asignada referencia catastral.

El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, exige la certificación catastral descriptiva y gráfica y coinciden-

te, que es exigible en cualquier clase de inmatriculación pero esto no es aplicable a la inmatriculación por la vía de la certificación administrativa regulada en el art. 206 de la Ley Hipotecaria, ya que, aunque esta está formulada en términos absolutos, y no contempla excepciones, no puede imponer requisitos que otra ley hace de imposible cumplimiento. Lo cual exige analizar el ordenamiento jurídico en su conjunto, y en particular, la normativa reguladora del Catastro inmobiliario a fin de determinar si las vías de dominio y uso público constan o no catastrados y pueden o no ser objeto de una específica certificación catastral descriptiva y gráfica a los efectos previstos en el citado artículo.

Pues bien, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 6 y 34 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, resulta que la red viaria de dominio y uso público no están expresamente contemplados entre los inmuebles a efectos catastrales, pues son una realidad continua que se integra y fusiona en la compleja red viaria de caminos y carreteras de dominio y uso público y tampoco están contemplados como bienes inmuebles de características especiales. Todo ello impide que se pueda obtener certificación catastral descriptiva y gráfica específicamente referida a un camino público, y conlleva que su representación en la cartografía catastral solo resulta de modo indirecto por exclusión de los restantes inmuebles catastrales.

Por tales razones se ha de entender dispensado al Ayuntamiento del requisito de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de los viales que se pretenden inmatricular.

Ahora bien, tal dispensa no puede ser llevada al extremo de no aportar una delimitación geográficas en la que queden definidos con la precisión mínima exigible, de manera que permita comprobar que no invada otras fincas.

De ahí que la certificación catastral descriptiva y gráfica pueda ser sustituida, en casos como el presente, por la representación gráfica georrefenciada elaborada por la propia administración municipal y cuya inmatriculación se solicita en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (Resolución de 9 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jávea n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de un camino municipal por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria), solo en el caso que, solicitado el citado Certificado al Catastro, este no sea emitido en los términos exigidos.

Habiendo sido solicitado Certificado catastral en los términos expuestos, no consta en el expediente que el mismo se haya emitido en plazo.

Tercero. *Inmatriculación de bienes mediante certificación administrativa a fin de conseguir la primera inscripción registral del dominio de los bienes de la entidad local.*

Consiste en la primera inscripción registral del dominio de los bienes de las Entidades Locales mediante certificación administrativa cuando no conste el título de procedencia.

El artículo 36.3 RB, remite a la legislación hipotecaria en los supuestos de inscripción dominical sin título por las EELL, indicando si no existiera título inscribible de dominio, se estará a lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 a 307 de su Reglamento.

Los requisitos para su inmatriculación se encuentra contenidos en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria que establece que en caso de no contar con título inscrito de dominio, bastará con la certificación administrativa, previo informe favorable de los servicios jurídicos.

Artículo 206.

Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquellas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante;

- La aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él,
- 34 del RH/1947 indica que se considerará título inscribible de dominio y documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de título de dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos. Sobre este asunto resulta de interés la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 2019, que admite conforme al artículo 206 la certificación administrativa como medio inmatriculador de bienes que nunca han tenido acceso al registro y como título para reanudar el tracto interrumpido a favor de las administraciones públicas,

- certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa: (contenido)
 - acreditación del acto, negocio o modo de su adquisición,
 - y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir,
 - fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo,
 - así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.
- Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9.
 - Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales.
- A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.
- 2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.
- 3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

Así como en los art. 303 a 307 del Reglamento Hipotecario:

Artículo 303.

Para obtener la inscripción con arreglo al artículo doscientos seis de la Ley, cuando no exista título inscribible, el Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse expedirá por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar, una certificación en que, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder y sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la legislación administrativa aplicable, se haga constar:

Primero.—La naturaleza, situación, medida superficial, linderos denominación y número, en su caso y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

Segundo.—La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior.

Tercero.—El nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

Cuarto.—El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.

Quinto.—El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias, se expresará así en la certificación, y se indicarán las que sean.

Las certificaciones se extenderán en papel del sello de oficio, y quedará minuta rubricada en el expediente respectivo.

Las Entidades Locales están obligadas a formar un Inventario general consolidado de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición (artículo 17 RB), por lo tanto una vez realizada la inmatriculación, habrá de actualizarse en Catálogo de bienes de la EELL la referencia registral mediante anotación en el epígrafe que corresponda del inventario. El artículo 20 RB precisa que “El inventario de los bienes inmuebles expresará los datos siguientes: ... k) Signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad, en caso de que fuere inscribible”.

Por último señalar que sobre las inscripciones en materia urbanística, la LS 2015 dedica los artículos 65 a 68, siendo el primero de ellos pieza angular en la articulación del sistema.

- Concreta el artículo 66 de la que, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el órgano administrativo actuante los actos a que se refiere el artículo precedente de dicha Ley, entre los que destaca: a) los actos firmes de aprobación de los expedientes de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, b) las cesiones obligatorias de terrenos como consecuencias de transferencias de aprovechamiento urbanístico y h) cualesquiera otros actos que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos, modifique el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de estas.

Pero la especificidad de la materia urbanística hace que tenga su propia regulación. Se contiene esta en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística:

Art. 30.2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de certificación del órgano actuante.

Art. 31. Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante.

En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.
2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.
3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.
4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Cuarto. *Procedimiento.*

En estrecha conexión con el artículo 36 del RB/1986 está, artículo 303 RLH, el art. 206 de la LH/1946, donde establece que podrán inmatricularse bienes en el Registro de la Propiedad, en defecto de título escrito de dominio, a través de certificación administrativa. Su objeto es lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

El RE 1093/1993, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística establece:

Artículo 30. Título para la inscripción de las cesiones obligatorias. La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 31. Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante.

En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.
2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.
3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.
4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Los trámites procedimentales serán los siguientes:

1. Por el Concejal de Urbanismo debe elevarse a Junta de Gobierno propuesta para que se apruebe la incoación de oficio de expediente tendente a la inmatriculación de los viales en su condición “los bienes inmuebles de dominio público”.
2. Notificar a los titulares registrales y demás interesados el contenido del acuerdo otorgando plazo de audiencia e información pública de treinta días a los efectos establecidos en el art. 31.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
3. Por el Secretario General se emitirá Certificación en la que hará constar los extremos contenidos en el artículo 303 RLH, se expedirá por duplicado y tendrá iguales efectos que una escritura pública, transcurrido el plazo de audiencia.
4. Una vez cumplidos dichos trámites, deberá ser remitida la documentación al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción.

Quinto. *Órgano competente.*

En la normativa expuesta no se regula el órgano municipal que debe tramitar el expediente de inscripción citado, por lo que se entiende que será de aplicación la cláusula residual del artículo 21.1.s) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuanto corresponde al Alcalde aquellas atribuciones que se asignen al municipio y no se atribuyan a otros órganos municipales, pudiéndose no obstante delegar a favor de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 y 23.2 de ese mismo texto normativo. Competencias que han sido delegadas en la Junta de Gobierno Local por Decreto de la Alcaldía Presidencia de fecha 22 de septiembre de 2023.

De lo expuesto cabe concluir:

1. Los viales carecen de título inscribible y de inscripción registral.
2. Que consta en el expediente documentación técnica descriptiva de la delimitación de los viales y su georreferenciación.
3. El Ayuntamiento está obligado a inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles, incluso de aquellos de los que carezcan de título inscribible.
4. Resulta adecuada a la legalidad la inmatriculación registral pretendida con sometimiento a lo establecido en este informe.

A la vista de cuanto antecede, vistos los hechos y fundamentos expuestos, la Técnica que suscribe estima que por el Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo se eleve a la Junta de Gobierno Local, para su aprobación si procede, propuesta del siguiente tenor literal:

Primero.—Declarar que se ha incumplido el deber de formalizar la cesión de terrenos con destino a dotaciones públicas, viales de uso público, aprobado en el instrumento de planeamiento del sector Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969.

Segundo.—Disponer de oficio la formalización de la cesión obligatoria de los viales que a continuación se describen, según informe técnico de fecha 22.03.24, mediante su inscripción a favor del Ayuntamiento de Collado Villalba en el Registro de la Propiedad para

su afectación al destino previsto en Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969 de Viales Públicos y la ocupación los mismos.

(..) la superficie real física comprobada en los trabajos de campo de los viarios existentes es de 18.473,40 m², que se desglosan en los siguientes viales (10) del cuadro adjunto y que en todo caso la realidad física coincide sensiblemente con la información catastral disponible según se desprende de la colección de planos del estudio.

CALLE Nº	NOMBRE	SUPERFICIE m2.
1	CALLE PRADOS DEL CASTILLO	5.578,04
2	CALLE LAS ACACIAS	1.287,69
3	CALLE LAS MORERAS	1.238,45
4	CALLE LOS ÁLAMOS	859,418
5	CALLE LAURELES	560,967
6	CALLE LOS FRESNOS	3.365,51
7	CALLE LAS JARAS	270,828
8	CALLE LAS ENCINAS	2.791,11
9	CALLE LOS PINOS	1.562,37
10	CALLE LOS SAUCES	959,026
	TOTAL CALLES COLONIA AVENIDA	18.473,40

Dar respuesta (explicación y/o justificación) a las discrepancias de m² indicadas en el certificado.

Se indicaba en el certificado del registro de la propiedad que existía una discrepancia (en la información preliminar) entre la superficie real de viario a inmatricular definida por el estudio topográfico y que coincide con la superficie catastral aproximada (19.246,23 m²) respecto de superficie que indica el registro de la propiedad de 34.320,78 m² (certificado noviembre de 2023). Dicha diferencia según explica el documento elaborado por la consultora INGITEP, se deriva en que en la superficie del registro de la propiedad al realizar la medición por medios electrónicos de la poligonal cerrada del perímetro de los viales quedan embebidos dos manzanas privativas de uso residencial (no viarios) que conforman unas “islas” interiores a los viales sin ser superficie de los mismos. La revisión de la documentación gráfica anexa a esto explica claramente esta circunstancia.

La realidad física o material de los viales interiores de la Urbanización Colonia Avenida se encuentran documentados técnicamente en el Documento técnico elaborado por la empresa INGITEP, SL (suscrito por técnico competente) fechado en marzo de 2024 que recopila y resume toda la información técnica necesaria (refunde el documento anterior de mayo 2022 y lo amplía) para la descripción técnica.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe, la documentación técnica presentada por la empresa INGITEP, SL es completa y suficiente para acreditar y describir la realidad física de los Viales interiores de la urbanización Colonia Avenida, aportando la documentación gráfica (planos georreferenciados), electrónica (archivos GML) y descriptiva (descripción literal y aclaración de discrepancias indicadas en el certificado del registro de la propiedad).

Dicha información se aporta por duplicado: levantamiento topográfico exhaustivo de campo de la realidad (física) e información disponible del registro de la propiedad. Ambas documentaciones se aportan de modo gráfico (planos) y electrónico (listado de poligonales puntos en GML) y a su vez superpuestas para determinar las posibles diferencias existentes. (...)

Tercero.—Ordenar la publicación de este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID otorgando plazo de audiencia e información pública de treinta días a los efectos establecidos en el art. 31.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística a los efectos de notificación a los titulares registrales y otros interesados.

Cuarto.—Ordenar la remisión al Registro de la Propiedad de Certificado emitido por el Secretario General del acuerdo este acuerdo una vez transcurrido el plazo de audiencia a los interesados.

Quinto.—Señalar que esta resolución administrativa en la que se acuerda la ocupación unilateral de los viales no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Es cuanto se tiene que informar sin perjuicio de que exista otro fundado en mejor Derecho y de que el órgano competente acuerde lo que estime pertinente.

Visto cuanto antecede, por el Concejal Delegado del Área se eleva a la Junta de Gobierno Local para su aprobación si procede, propuesta del siguiente tenor literal:

Primero.—Declarar que se ha incumplido el deber de formalizar la cesión de terrenos con destino a dotaciones públicas, viales de uso público, aprobado en el instrumento de planeamiento del sector Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969.

Segundo.—Disponer de oficio la formalización de la cesión obligatoria de los viales que a continuación se describen, según informe técnico de fecha 22.03.24, mediante su inscripción a favor del Ayuntamiento de Collado Villalba en el Registro de la Propiedad para su afectación al destino previsto en Plan Parcial de la Colonia Avenida de 1969 de Viales Públicos y la ocupación los mismos.

(..) la superficie real física comprobada en los trabajos de campo de los viarios existentes es de 18.473,40 m², que se desglosan en los siguientes viales (10) del cuadro adjunto y que en todo caso la realidad física coincide sensiblemente con la información catastral disponible según se desprende de la colección de planos del estudio.

CALLE Nº	NOMBRE	SUPERFICIE m2.
1	CALLE PRADOS DEL CASTRILLO	5.578,04
2	CALLE LAS ACACIAS	1.287,69
3	CALLE LAS MORERAS	1.238,45
4	CALLE LOS ÁLAMOS	859,418
5	CALLE LAURELES	560,967
6	CALLE LOS FRESNOS	3.365,51
7	CALLE LAS JARAS	270,828
8	CALLE LAS ENCINAS	2.791,11
9	CALLE LOS PINOS	1.562,37
10	CALLE LOS SAUCES	959,026
	TOTAL CALLES COLONIA AVENIDA	18.473,40

Dar respuesta (explicación y/o justificación) a las discrepancias de m² indicadas en el certificado.

Se indicaba en el certificado del registro de la propiedad que existía una discrepancia (en la información preliminar) entre la superficie real de viario a inmatricular definida por el estudio topográfico y que coincide con la superficie catastral aproximada (19.246,23 m²) respecto de superficie que indica el registro de la propiedad de 34.320,78 m² (certificado noviembre de 2023). Dicha diferencia según explica el documento elaborado por la consultora INGITEP, se deriva en que en la superficie del registro de la propiedad al realizar la medición por medios electrónicos de la poligonal cerrada del perímetro de los viales quedan embebidos dos manzanas privativas de uso residencial (no viarios) que conforman unas “islas” interiores a los viales sin ser superficie de los mismos. La revisión de la documentación gráfica anexa a esto explica claramente esta circunstancia.

La realidad física o material de los viales interiores de la Urbanización Colonia Avenida se encuentran documentados técnicamente en el Documento técnico elaborado por la empresa INGITEP, SL (suscrito por técnico competente) fechado en marzo de 2024 que recopila y resume toda la información técnica necesaria (refunde el documento anterior de mayo 2022 y lo amplía) para la descripción técnica.

Por tanto, a juicio del técnico que suscribe, la documentación técnica presentada por la empresa INGITEP,SL es completa y suficiente para acreditar y describir la realidad física de los Viales interiores de la urbanización Colonia Avenida, aportando la documentación gráfica (planos georreferenciados), electrónica (archivos GML) y descriptiva (descripción literal y aclaración de discrepancias indicadas en el certificado del registro de la propiedad).

Dicha información se aporta por duplicado: levantamiento topográfico exhaustivo de campo de la realidad (física) e información disponible del registro de la propiedad. Ambas documentaciones se aportan de modo gráfico (planos) y electrónico (listado de poligonales puntos en GML) y a su vez superpuestas para determinar las posibles diferencias existentes. (...)

Tercero.— Ordenar la publicación de este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID otorgando plazo de audiencia e información pública de treinta días a los efectos establecidos en el art. 31.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el

que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística a los efectos de notificación a los titulares registrales y otros interesados.

Cuarto.—Ordenar la remisión al Registro de la Propiedad de Certificado emitido por el Secretario General del acuerdo este acuerdo una vez transcurrido el plazo de audiencia a los interesados.

Quinto.—Señalar que esta resolución administrativa en la que se acuerda la ocupación unilateral de los viales no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Collado Villalba, a 10 de julio de 2024.—La alcaldesa, M.^a Dolores Vargas Fernández.

(02/11.322/24)

