

Expte.

DI-527/2012-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ALACÓN**

**44549 ALACÓN
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 21 de marzo de 2012 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“ me veo en la obligación de recurrir a su justo proceder para solicitar auxilio y amparo ante la situación continuación paso a describirle.

Ante mi delicado estado de salud, a principios del año 2011 les indiqué a mis hijos -que pusieran en orden las pocas propiedades de las que soy propietario en Alacón-, cuál sería mi sorpresa cuando comprobé que la finca de mi propiedad situada en la partida de Las Solanas, polígono 9 parcela 269, se hallaba ocupada en parte, por una Escombrera Municipal.

Con fecha de 17 de marzo 2011, en persona, entregué al Ayuntamiento de Alacón una carta en donde indicaba la situación de dicha finca y en la que solicitaba, se diera la orden oportuna para impedir que se siguiera vertiendo escombros y al mismo tiempo procedieran a retirar los mismos.

Con fecha 24 de abril de 2011 recibió contestación mediante carta certificada con acuse de recibo, en ella el Sr. Alcalde reconocía que más menos los años 80, mi finca se venía utilizando como escombrera, en la misiva se me conminaba a devolver contestación en el plazo de diez días y a propiciar un acuerdo amistoso, si no fuera así, me advertían que se reservaba la potestad de recurrir a la vía expropiatoria

Antes del plazo solicitado, con fecha 30 de marzo de 2011, les devolví contestación indicándoles que estaba dispuesto a llegar a un acuerdo amistoso, que nada me gustaría más que contribuir a un buen acuerdo para ambas partes, pero solicitaba que fuera el Ayuntamiento por su sobrada experiencia el que me hiciera su oferta, también volví a solicitar que se diera la orden oportuna para evitar que se volviera a verter escombros

Con fecha 24 de abril de 2011, recibí una carta con una resolución del Ayuntamiento donde me indicaban el procedimiento que el Ayuntamiento iba a seguir:

1º Solicitar copia simple al Registro de la propiedad en Calamocho

2º Y si procede valorar y formular propuesta para su estudio y posterior acuerdo

En ningún momento me indicaban si ya habían dado orden para evitar los vertidos sobre mi finca.....

En fecha 22 mayo 2011, hubo unas elecciones municipales, con un cambio de corporación municipal ; comprendiendo la situación de la corporación entrante, esperé a que se valorara y se formulara la propuesta, que en acuerdo plenario de 14 abril 2011 había tomado toda la anterior corporación por unanimidad, tras más de 180 días de espera, el día 3 noviembre 2011, mediante carta volví a ponerme en contacto con la nueva corporación, cuál sería mi sorpresa cuando el nuevo Alcalde me comunicó –por teléfono- que no tenía ninguna constancia de mi petición, que el anterior Alcalde no le había comunicado nada, también me emplazó para una reunión con toda la Corporación, petición que gustosamente acepté, también se quejó que mi petición se la hubiese planteado por carta, le repliqué que entendía que el procedimiento para dirigirse a un Organismo Oficial era por escrito.

El día 19 de noviembre 2011 a las 19:30 horas en la secretaría del Ayuntamiento de Alacón, mi hijo mayor, A.... mantuvo una reunión con la corporación en pleno, a nuestra pregunta de que si el Ayuntamiento ya poseía la copia simple del Registro de Calamocha, se nos indicó que sí, y que yo era el legítimo propietario, pero que no se había continuado con el acuerdo tomado en Pleno porque la antigua corporación no se lo había comunicado a la actual; les emplazamos a que nos hicieran llegar una oferta detallada, a poder ser por un técnico competente en la materia, en donde además del valor de la parcela, se contemplara los más de 25 años de ocupación no consentida, volvimos a reiterar que se impidiera verter más escombros sobre mi finca.

El día 25 de noviembre recibimos una llamada telefónica del Sr. Alcalde indicándonos una cantidad, según el Sr. Alcalde, 4.000 euros, según nosotros 400.000 pts., repito, la formulación fue mediante teléfono y es posible que nosotros entendiéramos mal. Quedamos con él en que ya le devolveríamos contestación. En la propuesta siempre verbal, no hubo detalle ninguno .

El día 27 noviembre 2011 hicimos llegar mediante carta ordinaria nuestra propuesta detallada ,

El día 21 diciembre 2011 recibí una carta en donde el Ayuntamiento entendía que yo sólo pretendía sacar un elevado rendimiento económico y que de ninguna manera accedería a mí detallada propuesta, en ningún momento se me indicó que se había dado la orden para evitar los vertidos sobre mi finca, cosa que reiteradamente vengo solicitando.

Con fecha 22 diciembre 2011 ante la falta de acuerdo , le volví a reiterar al Sr. Alcalde de Alacón que proceda a retirar los escombros de mi finca dejándola libre y expedita, que se me abone una cantidad por los más de 25 años de ocupación no consentida y que impida el vertido reiterado que vengo sufriendo en mi finca

Pasados tres meses de la fecha de mí ultima carta y un año de mi primera petición, compruebo que se sigue vertiendo escombros, y no se ha empezado con la retirada de los mismos, ignorando todas mis reiteradas peticiones y vulnerando mis derechos como justo propietario, tampoco nos han hecho llegar ningún acuerdo tomado en sesión plenaria sobre este tema.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicitó su defensa y amparo para salvaguardar mis derechos; manifestándole que nada me habría gustado más que haber llegado a un buen acuerdo, evitando tantos trastornos y molestias que en nada han favorecido a mi delicado estado de salud.”

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 22-03-2012 (R.S. nº 3.285, de 26-03-2012) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ALACÓN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular:

1.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas, en su día, para la autorización de Vertedero municipal en esa localidad, y ocupación para ello de parcela 269 del Polígono 9 (de propiedad particular), sin previa expropiación ni cesión de la misma. Y sobre las condiciones y normas con arreglo a las cuales se presta en ese municipio el servicio de recogida de basuras y vertidos de escombros y demás residuos urbanos.

2.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas por esa Administración en relación con la solicitud del propietario para restitución de la finca a su estado anterior al uso ilegal de vertedero municipal, y en relación con el ofrecimiento alternativo de indemnización y venta, y su valoración técnica.

3.- Informe de los servicios técnicos municipales, o de asistencia provincial o comarcal, relativo a las condiciones urbanísticas que afectan, según Planeamiento vigente, a la parcela a que se refiere la queja.

2.- Con misma fecha 22-03-2012 (R.S. nº 3.286, de 26-03-2012) se solicitó información al Departamento de AGRICULTURA, GANADERIA Y MEDIO AMBIENTE del GOBIERNO DE ARAGON, y en particular:

1.- Informe de los servicios competentes de ese Departamento, en relación con las actuaciones realizadas, en su día, por el Ayuntamiento de Alacón, en relación con autorización de Vertedero municipal en esa localidad, y ocupación para ello de parcela 269 del Polígono 9 (de propiedad particular), al parecer, sin previa expropiación ni cesión de la misma. Y sobre cuáles sean las condiciones actuales con arreglo a las cuales se lleva a efecto la recogida y gestión de residuos sólidos urbanos en dicho municipio.

3.- Con fecha 26-04-2012, se dirigieron sendos recordatorios de nuestra petición de información, tanto al Ayuntamiento (R.S. nº 4.503, de 30-04-2012), como al Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (R.S. nº 4.504).

4.- Cruzándose con el recordatorio dirigido al Ayuntamiento, en fecha 30-04-2012, tuvo entrada en registro de esta Institución, la siguiente respuesta de su Alcaldía:

“En relación al asunto que interesa y en contestación al escrito remitido a este Ayuntamiento de fecha de entrada 28/03/2012 y registrado con el número 23, solicitando información sobre ocupación ilegal de finca particular por vertedero municipal y ofrecimiento de acuerdo en negociación, tengo el honor de comunicarle

lo siguiente:

PRIMERO.- Que este Ayuntamiento tuvo conocimiento de la situación planteada, efectivamente mediante escrito del interesado de fecha 17 de marzo de 2011, con la consiguiente SORPRESA, que dicho documento ocasiona, ya que, después de que dicha parcela fuera utilizada como vertedero por todos los vecinos de la localidad desde al menos, principios de los años ochenta.

SEGUNDO.- Que se desconoce por parte de este Ayuntamiento si cuando se empezó a utilizar dicha finca como vertedero, SIENDO EL SR. ALCALDE HERMANO DEL RECLAMANTE, se llevase a cabo expediente alguno de ocupación previa expropiación ni cesión de la misma.

TERCERO.- Que a fecha de hoy la parcela de referencia ya no es utilizada como vertedero municipal.

CUARTO.- Que este Ayuntamiento nunca se ha negado a la adquisición de la parcela afectada, desde que tuvo noticias de la situación de dicha parcela, pero siempre a su justo precio.

QUINTO.- Que este Ayuntamiento, a día de la fecha ante la falta de servicios técnicos municipales, va a solicitar de la Excm. Diputación Provincial de Teruel la consiguiente asistencia provincial relativo a las condiciones urbanísticas que afectan, según Planeamiento, a la parcela a que se refiere la queja, así como la asistencia necesaria para llevar a cabo la iniciación del expediente de expropiación de dicha finca, ante la imposibilidad de llegar a acuerdo alguno.

SEXTO.- Se remite copia de los escritos expedidos por este Ayuntamiento desde el inicio de la queja”

5.- Mediante escrito de fecha 3-05-2012 (R.S. nº 4.954, de 4-05-2012) se dio traslado de la precedente comunicación municipal al presentador de la queja.

Y con misma fecha (R.S. nº 4.753) solicitamos al Ayuntamiento de Alacón nos ampliase información, completando la remitida en los siguientes aspectos :

1.- En relación con la información solicitada inicialmente, en apartado 1 de nuestro escrito del pasado 22-03-2012 (R.S. nº 3285, de 26-03-2012), y a la vista de lo que nos dicen en punto SEGUNDO de su informe, rogamos nos aclaren si el desconocimiento del que nos hablan se refiere a título personal, o a la inexistencia de antecedentes documentales en archivo de ese Ayuntamiento, o en Libros de Actas de los acuerdos adoptados en su día, cuando, según nos dicen, era Alcalde un hermano del reclamante. Rogamos informe del Secretario de ese Ayuntamiento, sobre la existencia o no de antecedentes documentales en archivo de esa Administración (Expedientes), y sobre la existencia o no de acuerdos, sobre el asunto, según resulte de los Libros de Actas del Pleno y de Resoluciones de Alcaldía, de los años a los que se refieren.

2.- Reiteramos nuestra petición de informe ya hecha inicialmente, “..... sobre las actuaciones realizadas por esa Administración en relación con la solicitud del propietario para restitución de la finca a su estado anterior al uso ilegal de vertedero municipal, y en relación con el ofrecimiento alternativo de indemnización y venta, y su valoración técnica”. Rogamos nos aclaren si la valoración municipal de 4.000 € que consta en comunicado de 19-12-2011, es resultado de una valoración hecha por técnico competente, municipal o de asistencia provincial o comarcal, en ejecución de lo previamente acordado en Pleno

de 14-04-2012, del que nos adjuntaban copia, y en tal caso se nos remita copia de la misma, o si se trata de una mera estimación de la Corporación, sin soporte técnico justificativo.

3.- Reiteramos asimismo, la solicitud ya hecha en su día, de Informe de los servicios técnicos municipales, o de asistencia provincial o comarcal, relativo a las condiciones urbanísticas que afectan, según Planeamiento vigente, a la parcela a que se refiere la queja. Dado que nos dicen haberlo solicitado a Diputación Provincial, les rogamos nos remitan copia de dicha petición, para su seguimiento en dicha Administración.

4.- Informe sobre las actuaciones realizadas en instrucción del expediente expropiatorio iniciado por acuerdo de 2-02-2012, del que nos remitieron copia.

6.- En fecha 9-05-2012 tuvo entrada en Registro de esta institución una comunicación del presentador de queja, haciendo las siguientes observaciones al Informe de Alcaldía, del que se le había dado traslado :

"Estimado Señor, ante su petición, de que confirme si la utilización de mi finca como vertedero comenzó "...siendo el Sr. Alcalde hermano del reclamante", manifiesto que lo desconozco, como ya le indiqué en la queja de fecha 19 de marzo 2012, el primer conocimiento de que la parcela 269 del polígono 9 se venía utilizando como Vertedero Municipal se derivó de la comprobación de esta situación por parte de mis hijos a principios del año 2011.

Manifiesto, que nunca, ni por escrito ni de palabra, hice cesión o venta alguna de dicha finca y vuelvo a reiterarme, que fue a principios del año 2011 cuando tuve conocimiento de esta situación y no antes.

También le confirmo que mi único hermano, F... A... B..., fue alcalde del Ayuntamiento de Alacón, no desde principios de los años 80, fecha que indica el actual alcalde como inicio del vertedero y que transcribo textualmente:

"Que dicha parcela fuera utilizada como vertedero por todos los vecinos de la localidad desde al menos, principios de los años 80, sino en dos legislaturas sucesivas, entre los años 1991 y 1999, y en ningún momento, ni antes de que fuera alcalde ni durante sus mandatos, me hizo consulta o propuesta alguna para la utilización de mi finca como vertedero.

También me gustaría manifestar lo siguiente:

Me resulta chocante y decepcionante que se pretenda crear una sombra de duda al mezclar la persona de mi hermano en este desagradable asunto, simplemente por la razón de que él no puede aportar su versión, al haber fallecido en 1999.

Me sorprende, que en el punto Primero, el Sr. Alcalde indique: "Que este Ayuntamiento tuvo conocimiento de la situación planteada, efectivamente mediante escrito del interesado de fecha 17 de marzo de 2011" y seguidamente, en el punto segundo indique: "se empezó a utilizar dicha finca como vertedero, SIENDO EL SR. ALCALDE HERMANO DEL RECLAMANTE ", omitiendo que durante los años que mi hermano ejercía como Alcalde, el propio alcalde actual fue concejal de su mismo partido político en ambas legislaturas. Lo lógico, conociendo la buena y prolongada relación que entre mi hermano y el actual alcalde mantuvieron, es pensar que los asuntos municipales fuesen conocidos por ambos, mas cuando se pudiera tratar de

un contrato que afecta a la actividad diaria del municipio, cuestión que el actual alcalde dice que no le consta, según reconoce en su último escrito.

Como se podrá comprobar, por los escritos que nos hemos cruzado con el Excmo. Ayuntamiento, siempre ha sido mi intención llegar a un acuerdo. Fue el Ayuntamiento a raíz de su carta de fecha 19 diciembre de 2011, quien cerró unilateralmente toda la posible negociación para un deseable acuerdo al manifestar lo siguiente:

CUARTO- "Este Ayuntamiento no subirá en ningún su oferta inicial, que sin duda alguna nos parece adecuada "

Por mi parte, todavía considero posible un acuerdo, que sea justo y que este fundado en datos, cifras y antecedentes reales, tal como propuse anteriormente mediante carta el día 27 de noviembre de 2011.

La intención de privilegiar la vía del Justicia de Aragón muestra mi voluntad de llegar a un acuerdo que sea lo menos lesivo posible para ambas partes. Espero que la voluntad el Ayuntamiento de Alacón vaya en el mismo sentido y recapaciten sobre los posibles caminos en los que puede derivar nuestro conflicto de intereses y los costes económicos que pudieran suponer.

Esperando haber contribuido a aclarar las posibles dudas planteadas por el informe remitido por el Ayuntamiento de Alacón, quedo a su disposición."

7.- En fecha 23-05-2012 recibimos nueva comunicación del Ayuntamiento, con R.S. nº 69, de 17-05-2012, que nos decía :

"PRIMERO.- Se adjunta certificado de Secretaría, no existencia de acuerdo, resoluciones y antecedentes.

SEGUNDO.- En cuanto a la valoración municipal de la finca se hizo en función de los precios de mercado, del término municipal, del valor de la tierra a fecha actual. Dicho valor se corresponde con 450,75 € por hectárea la tierra de labor. Hay que tener en cuenta que la parcela 269 del polígono 9 es un Erial.

TERCERO.- Se adjunta escrito de solicitud asistencia a la Excma. Diputación Provincial de Teruel.

CUARTO.- Que este Ayuntamiento no ha iniciado expediente expropiatorio a día de la fecha, en espera de la colaboración solicitada a la Excma. Diputación Provincial de Teruel, que de momento no se ha producido."

8.- Y en fecha 24-05-2012 recibimos Informe del Departamento de Agricultura, ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, y en concreto Informe de su Dirección General de Calidad Ambiental, de fecha 27-04-2012, en el que se pone de manifiesto :

"En contestación al oficio del Justicia de Aragón de fecha 22 de marzo de 2012, recibido en este Servicio de Planificación Ambiental el pasado 9 de abril a través de nota interior del Gabinete del Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por el que solicita a este Departamento del Gobierno de Aragón información sobre la "ocupación ilegal de finca particular por vertedero municipal [en el T.M. de Alacón (Teruel)] y ofrecimiento de acuerdo en negociación", le comunico lo siguiente:

En primer lugar, se hace referencia a una "Escombrera Municipal" sin describirla con claridad (características, instalaciones, superficie afectada,

frecuencia de uso,...), por lo que no se puede conocer su magnitud, importancia y por tanto los posibles efectos negativos sobre el medio ambiente y en particular sobre la parcela propiedad del interesado (parcela 269, polígono 9 del T.M. de Alacón).

En cualquier caso, consultada la información disponible en este Servicio, y en particular la recabada por los Agentes de Protección de la Naturaleza (que ha permitido la identificación de numerosos puntos de vertido de escombros y otros tipos de residuos en el ámbito de toda la Comunidad Autónoma), se informa que unos 200 m. al noreste de la parcela indicada, en torno a las coordenadas UTM en Huso 30 ETRS 89 X: 693700 Y: 4543050, se localizó un espacio degradado que afectaba en mayo de 2008 a una superficie de casi 3,5 Ha. Este punto se describía como de uso ocasional y en él se había detectado la presencia predominante de escombros, así como restos de vidrio, madera, neumáticos, envases y voluminosos.

Investigada la titularidad de las parcelas afectadas por este espacio degradado, se constató que buena parte de la superficie pertenecía al Ayuntamiento de Alacón, procediéndose a enviar un escrito a esta entidad local desde el entonces Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel con fecha 11 de septiembre de 2009, en el que se insta a esa corporación a que adopte una postura respecto a esta instalación de cara a su legalización o bien a su cierre y clausura, todo ello conforme a la normativa sectorial de aplicación (en particular, el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y su modificación a través del Real Decreto 1304/2009, de 31 de julio). Así mismo, se solicitaba que informaran acerca de la posible existencia de otros espacios degradados (especialmente puntos de vertido incontrolado) en el municipio que debieran añadirse al inventario. Hasta la fecha no se ha recibido respuesta al mencionado escrito.

Por otro lado, teniendo en cuenta la literalidad de las cuestiones planteadas al final del oficio del Justicia, cabe señalar lo siguiente:

- "Actuaciones realizadas, en su día, por el Ayuntamiento de Alacón, en relación con autorización de un vertedero municipal en esa localidad y ocupación para ello de la parcela 269 del Polígono 9 (de propiedad particular)".

Según la información disponible en esta Dirección General, el Ayuntamiento de Alacón no ha solicitado ni obtenido la autorización de ningún vertedero municipal en el emplazamiento indicado ni en ningún otro, por lo que el vertedero sobre el que se pide informe constituye un punto de vertido ilegal, no adaptado a la normativa de aplicación (básicamente el mencionado Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre).

- "Condiciones actuales con arreglo a las cuales se lleva a efecto la recogida y gestión de residuos sólidos urbanos en dicho municipio".

El municipio de Alacón, perteneciente a la comarca de Andorra/Sierra de Arcos, forma parte del Consorcio de la Agrupación N° 7-Alcañiz para la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, de tal manera que la recogida y el transporte de estos residuos se lleva a cabo utilizando los medios y equipamientos propios del municipio y de la Comarca, eliminándose en las instalaciones correspondientes a dicho Consorcio: vertedero de Agrupación ubicado en Alcañiz.

En cualquier caso, y dadas las competencias que la reciente Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, otorga a las Entidades Locales en

materia de gestión de residuos domésticos (artículo 12.5), para más detalles sobre las cuestiones planteadas cabe dirigirse directamente a dichas entidades, y en particular al Ayuntamiento de Alacón.

Finalmente, respecto a las posibles actuaciones a realizar sobre esta "Escombrera Municipal", si se optara por el cierre, deberá elaborarse por parte de su titular una propuesta técnica para su correcto sellado y restauración ambiental, estableciéndose prioridades a la hora de ejecutar dicha propuesta conforme a criterios de urgencia medioambiental (tamaño de la escombrera, peligrosidad de los residuos, visibilidad, proximidad de instalaciones alternativas,...), disponibilidad financiera, eficiencia del gasto público,... Sobre este punto cabe recordar que todas las actuaciones de clausura y sellado de escombreras preexistentes al servicio público deben entenderse en el marco de la colaboración con las entidades locales (titular en este caso de la escombrera que nos ocupa) y nunca como el ejercicio directo de competencias autonómicas.

Esto es todo lo que se puede informar hasta la fecha sobre el asunto de referencia, sin perjuicio de nuevos datos que se puedan obtener al respecto, especialmente como consecuencia de las labores de inspección y control propias del Servicio Provincial de Teruel de este Departamento."

9.- De los precedentes informes, del Ayuntamiento de Alacón y del antes citado Departamento de la Administración Autonómica se dio traslado al presentador de queja, mediante comunicación de fecha 1-06-2012 (R.S. nº 5.809, de 5-06-2012).

10.- Y con misma fecha 1-06-2012 (R.S. nº 5.808, de 5-06-2012) desde esta Institución se solicitó información a la Excm. Diputación Provincial de Teruel, y en concreto :

1.- Informe de esa Diputación Provincial acerca de lo actuado en relación con la petición de asistencia técnica y jurídica que les fue dirigida por el Ayuntamiento de Alacón, mediante escrito de fecha 16-04-2012 (R.S. nº 50), tanto para emisión de informe sobre las condiciones urbanísticas que afectan al terreno ilegalmente ocupado, como para instrucción de procedimiento expropiatorio, en orden a la solución del conflicto. Rogamos se emita informe técnico de valoración del terreno en cuestión, a efectos de su expropiación.

11.- En fecha 19-06-2012 ha tenido entrada en esta Institución un Informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la mencionada Corporación provincial, fechado en 21-05-2012, y remitido al Ayuntamiento de Alacón, en el que se hace detallada exposición del procedimiento a seguir para expropiación de los terrenos ocupados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, y a los que se alude en queja :

"Antecedentes de Hecho

Único.- Con fecha 24 de abril de 2012, tiene entrada con el número 6.525 en el Registro de la Excm. Diputación Provincial- de Teruel, petición de informe formulada por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alacón, del siguiente tenor literal:

"En relación al asunto que interesa, tengo el honor de solicitar asistencia técnica y jurídica, en función de lo que se detalla:

- En fecha 17 de marzo de 2011 este Ayuntamiento tiene conocimiento de que la parcela 9 del polígono 269 destinada a vertedero desde hace al menos 25 o treinta años, es de propiedad privada, por lo que se le reclama a este Ayuntamiento una indemnización por su uso, a lo cual este Ayuntamiento y previas averiguaciones practicadas al efecto realiza una oferta económica de adquisición de la parcela, la cual no es aceptada por sus propietarios.

- Que en fecha de 28 de marzo de 2012 se recibe escrito del JUSTICIA DE ARAGÓN solicitando información sobre ocupación ilegal de finca particular por vertedero municipal y ofrecimiento de acuerdo en negociación, en el cual se nos solicita, "informe relativo a las condiciones urbanísticas que afectan, según planteamiento, a la parcela a que se refiere la queja. (se adjunta escrito).

- Que este Ayuntamiento no ve otro camino de solución que acudir al procedimiento expropiatorio para la solución del conflicto".

Fundamentos de Derecho

1º En el presente caso nos encontramos con una actuación municipal, la de ocupación de una parcela de propiedad particular prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. De lo que se trata es de iniciar y tramitar el pertinente expediente administrativo que tiene por objeto regularizar -una situación de hecho; como es la ejecución de un vertedero municipal, al margen de los procedimientos legalmente previstos. De facto, dicha parcela está entregada al uso público, aunque su titularidad registral es privada. Al objeto de obtener esa parcela, se debe tramitar el correspondiente expediente expropiatorio, toda vez que su finalidad es la ocupación previo pago y en este caso, la ocupación, con ejecución de obra de vertedero municipal, ya se ha efectuado. Resta abonar la indemnización correspondiente y proceder a la traslación del dominio, con su correspondiente reflejo registral.

2º La Legislación aplicable a la expropiación forzosa de bienes y derechos-viene determinada en los artículos y disposiciones siguientes:

- Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que en su artículo 4.1.d) reconoce a los municipios la potestad expropiatoria, dentro de las esferas o materias de competencia municipal y que vienen señaladas en el artículo 25 de la citada Ley.

- Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre del Gobierno de Aragón, artículo 333.

3º Antes de nada conviene traer a colación que el Pleno de la Corporación ha tenido que aprobar definitivamente el Proyecto Técnico para la ejecución de las obras de vertedero, consistentes en vallado, etc. .

Por tanto, los trámites siguientes irán destinados a resolver ,la necesidad de ocupación de determinados bienes o adquirir los que sean estrictamente indispensables: (hacer una descripción de las omisiones que se hayan observado en el proyecto, obligatoriamente la parcela del propietario reclamante).

1.- Se ha de elaborar la relación concreta e individualizada de propietarios y bienes que resulten afectados por la ejecución del Proyecto Técnico arriba referenciado, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que se consideren de necesaria expropiación, así como, si procediere, de los imprescindibles para las ampliaciones de las obras determinadas de este expediente.

Por tanto, en la relación se expresará el estado material y jurídico de cada uno de los bienes o derechos, los nombres de los propietarios o de sus representantes, con indicación de su residencia y domicilio, y los de cuantos sean titulares de algún derecho o interés indemnizable, afectados por la expropiación. (Artículo 16.2 de REF)

Para la formulación de la citada relación, han de efectuarse previamente las operaciones y gestiones que permitan la individualización concreta de los bienes y derechos necesarios, así como la de sus titulares, siendo necesario para ello el asesoramiento técnico municipal (nuevos replanteos y comprobaciones que sean necesarias) la consulta de los archivos y registros administrativos y públicos que sean necesarios, oficiándose incluso al Registro de la Propiedad. (Artículo 16.3 y 4 del REF)

2.- Una vez formulada la relación antedicha, se someterá el expediente a la consideración del Pleno de la Corporación, a los efectos de su aprobación y exposición al público.

3.- Se abrirá un período de información pública por plazo de quince días, publicándose el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, así como la notificación individual a cada uno de los afectados que aparezcan en el expediente. (artículo 18 de la LEF).

Durante este plazo, cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada u oponerse, por razones de fondo o forma, a la necesidad de ocupación. (Artículo 19 de la LEF y 18 del REF).

4.- A la vista de las alegaciones formuladas, el Pleno de la Corporación resolverá, en el plazo de 20 días, sobre la necesidad de ocupación, admitiendo o desestimando las alegaciones presentadas y aprobando con carácter definitivo la relación de bienes y derechos, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente a los interesados con los que hayan de entenderse los sucesivos trámites (Artículo 20 de la LEF), adoptándose el acuerdo de necesidad de ocupación.

Para ello se cumplirán los trámites señalados en el artículo 19.2 del Reglamento.

Examen y calificación de los fundamentos de la oposición a la necesidad de ocupación de los bienes afectados e incluidos en la relación.

Rectificación y complemento de los datos que procedan.

Incorporación al expediente de certificaciones y otros documentos de comprobación que, al efecto, se extienden por los Registros de la Propiedad, Fiscales u otras dependencias públicas.

Sólo tendrán la condición de interesados a estos efectos las personas definidas en los artículos 3 y 4 de la LEF si después de efectuada la publicación a que se refiere el artículo 18 de la LEF, no comparecieren en el expediente los

propietarios o titulares o fuere la propiedad litigiosa, se entenderán las actuaciones en el Ministerio Fiscal. (Artículo 5 de la LEF)

5.- El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio.

Dicho acuerdo se publicará en igual forma que la prevista en el artículo 18 de la LEF.

Además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesados en el procedimiento expropiatorio. (Artículo 21 de la LEF y 20 del REF)

Contra el acuerdo de necesidad de ocupación podrá interponerse recurso de reposición ante el Pleno de la Corporación.

6.- Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación, se procederá a determinar su justo precio. (Artículo 25 de la LEF y 25 del REF)

La Corporación y los afectados podrán convenir la adquisición de los bienes libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente expropiatorio, (art. 24 LEF y 25 y 26 REF).

En el caso de que en el plazo de quince días no se llegara a tal acuerdo, se seguirá el procedimiento de determinación de justo precio, en pieza separada, encabezada por la exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse, sin perjuicio de que en cualquier momento posterior a su tramitación ambas partes puedan llegar al mutuo acuerdo. (art. 24 y 26 de la LEF)

Para ello se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. (Art. 26 de la LEF y 27 a 30 del REF)

Se requerirá a los propietarios para que en el plazo de 20 días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten Hoja de aprecio en la que concreten el valor que en que estimen su propiedad, pudiéndose aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes. Dicha valoración será motivada. (art. 29 de la LEF.)

La Corporación habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de 20 días. Si la Corporación la acepta se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y procederá al pago del mismo como requisito previo a la ocupación del bien (art. 30 de la LEF)

Si la Corporación rechaza la hoja de aprecio del particular, extenderá Hoja de aprecio fundada, que se notificará al propietario, el cual dentro de los 10 días siguientes, podrá aceptarla o rechazarla pudiendo hacer las alegaciones que estime pertinentes empleando los métodos de valoración que juzgue mas adecuados.

En este caso, si el propietario rechazara el precio ofrecido por la Corporación, se remitirá el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación, designando la Corporación un funcionario técnico para que forme parte del citado Jurado en su representación (art. 32.I.b de la LEF).

7.- Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo de 6 meses. (Art. 48 de la LEF). Si el propietario no lo aceptase se consignará el justiprecio de la Caja General de Depósitos .

El pago se verificará mediante talón nominativo o transferencia bancaria, estando exento el pago de toda clase de impuestos.

8.- *Hecho efectivo el justo precio, o consignado, podrá ocuparse la finca por la vía administrativa, para lo cual se levantará la oportuna acta de ocupación cuyo contenido viene detallado en el artículo 55 del Reglamento (art. 51 de la LEF y 52 del REF).*

9.- *Se ha de significar que el acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba tome razón de la transmisión de dominio y se verifique en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase que afectaren a la cosa expropiada. (Art. 53 de la LEF).*

10.- *En el caso de no ejecutarse la obra que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciera la afectación, el primitivo dueño podrá recobrar la totalidad o parte sobrante de los expropiado, abonando a la Administración su justo precio, estimándose como tal el valor que tenga la finca en el momento en que se solicite su recuperación. No habrá derecho de reversión cuando a la vez que a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a un fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social, sin perjuicio de dar publicidad a la sustitución por parte e la Administración para que los primitivos titulares puedan alegar cuanto estimen oportuno en defensa a su derecho a la reversión. También es excepción a la reversión si la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio. El plazo para ejercer la reversión cuando proceda será el de tres meses a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiado o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio. (artº 54 y 55 de la LEF).*

CONCLUSIÓN

Del estudio de los antecedentes facilitados y de la legislación aplicable, cabe concluir que el Ayuntamiento de Alacón, debe tramitar expediente expropiatorio para obtener la parcela que integra el vertedero municipal.

Por último señalar, en cuanto a las condiciones urbanísticas que afectan, según Planeamiento vigente, a la parcela a que se refiere la queja, que debe solicitarse informe a emitir por técnico competente en la materia.”

CUARTO.- De la documentación que nos ha sido aportada, tanto por el presentador de queja, como por parte de las Administraciones local, autonómica y provincial, a los que se les ha solicitado, resultan los siguientes antecedentes :

4.1.- Según resulta de certificación, de fecha 17-05-2012, expedida, a solicitud de esta Institución, por el Secretario del Ayuntamiento de Alacón :

“... una vez revisados los libros de actas y resoluciones de Alcaldía desde el 24/03/1980 hasta diciembre de 1999, fechas en las que debería de estar la información referente al asunto que se tramita en el JUSTICIA DE ARAGON,

número de expediente DI-527/2012-10, NO EXISTE acuerdo Plenario, resolución u otro antecedente al respecto de la ocupación de finca particular por vertedero municipal

Del mismo modo CERTIFICO, que esta secretaría de mi cargo y una vez revisado el archivo municipal no existe expediente al respecto.”

4.2.- Del informe que nos fue remitido por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, Dirección General de Calidad Ambiental, de fecha 27-04-2012, resulta :

“..... consultada la información disponible en este Servicio, y en particular la recabada por los Agentes de Protección de la Naturaleza (que ha permitido la identificación de numerosos puntos de vertido de escombros y otros tipos de residuos en el ámbito de toda la Comunidad Autónoma), se informa que unos 200 m. al noreste de la parcela indicada, en torno a las coordenadas UTM en Huso 30 ETRS 89 X: 693700 Y: 4543050, se localizó un espacio degradado que afectaba en mayo de 2008 a una superficie de casi 3,5 Ha. Este punto se describía como de uso ocasional y en él se había detectado la presencia predominante de escombros, así como restos de vidrio, madera, neumáticos, envases y voluminosos.

Investigada la titularidad de las parcelas afectadas por este espacio degradado, se constató que buena parte de la superficie pertenecía al Ayuntamiento de Alacón, procediéndose a enviar un escrito a esta entidad local desde el entonces Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel con fecha 11 de septiembre de 2009, en el que se insta a esa corporación a que adopte una postura respecto a esta instalación de cara a su legalización o bien a su cierre y clausura, todo ello conforme a la normativa sectorial de aplicación (en particular, el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y su modificación a través del Real Decreto 1304/2009, de 31 de julio). Así mismo, se solicitaba que informaran acerca de la posible existencia de otros espacios degradados (especialmente puntos de vertido incontrolado) en el municipio que debieran añadirse al inventario. Hasta la fecha no se ha recibido respuesta al mencionado escrito.”

4.3.- Con fecha 17 de marzo 2011, consta acreditada la presentación en registro del Ayuntamiento de Alacón, de instancia en la que se formulaba la siguiente solicitud :

“El que suscribe

EXPONE:

Que en la Parcela nº 269 del Polígono 9 de Alacón, partida de las Solanas, de la que según consta en el Registro de la Propiedad de Calamocha, soy único propietario, se esta haciendo un uso indebido y alegal por parte del Ayuntamiento que Usted Preside, al utilizar mi finca como VERTEDERO MUNICIPAL, sin contar con mi Beneplácito

SOLICITA:

De las ordenes oportunas para impedir que se siga conculcando mis derechos , de justo propietario, ordenando la paralización del uso de mi finca como VERTEDERO MUNICIPAL, y a continuación se sirva a retirar por parte del Ayuntamiento que Usted Preside de los escombros, basura, etc ., de mi finca,

dejándola libre y expedita para mi uso y disfrute.

Esperando gozar de su atención y justo proceder, se despide...”

4.4 .- Con fecha 23-03-2011, R.S. nº 35, el Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento respondió a la precedente solicitud :

“En relación con a su escrito de fecha 17 de marzo de 2011, por el que se manifiesta que la parcela nº 269 del polígono 9, partida las solanas, lugar donde se encuentra ubicado EL VERTEDERO MUNICIPAL, es de su propiedad, tengo honor de comunicarle que este Ayuntamiento no tenía constancia de tal circunstancia, ya que dicha parcela se viene utilizando como VERTEDERO desde mas menos los años ochenta, con lo cual han pasado una serie de años durante los cuales se podría haber puesto en conocimiento de este Ayuntamiento tal circunstancia para poder solucionar el problema.

Del mismo modo y atendiendo a su escrito le comunico que este Ayuntamiento que Presido esta en disposición de buscar una solución al asunto del modo que ambas partes queden satisfechas.

De tal manera este Ayuntamiento le emplaza para que en un plazo de DIEZ días nos haga llegar una propuesta para su posterior acuerdo y así dejar zanjado el problema. Del mismo modo es mi obligación comunicarle que en caso de discrepancias graves que hagan imposible dicho acuerdo, este Ayuntamiento se reserva la potestad de recurrir a la vía expropiatoria de la parcela de referencia para continuar con el uso de VERTEDERO MUNICIPAL.”

4.5 .- A dicha comunicación municipal, se respondió por parte del interesado, con fecha 30-03-2011:

“En relación con la contestación de fecha 23 de marzo de 2011 a mi escrito de fecha 17 de marzo, me complace comprobar el reconocimiento por su parte, como no podía ser de otra manera, de mi propiedad sobre la finca nº 269 del Polígono nº 9 en donde sin permiso alguno y sin conocimiento previo, se ubica buena parte del VERTEDERO MUNICIPAL, según Ud. desde "más menos los años ochenta".

También le comunico que como el JUSTO y ÚNICO propietario de la citada parcela, y como persona que desea lo mejor para mi pueblo, estoy en disposición de contribuir a una solución satisfactoria, para ambas partes, pues soy consciente de que de un día para otro seria difícil resolver con premura la ubicación de un nuevo vertedero, y muy costosa la restitución al estado original que debiera tener la parcela, pues cualquier otra solución que se plantease y que Ud. apunta, creo que conduciría a un mas que probable litigio, que seguramente no sería la manera más eficaz de resolver la cuestión que nos ocupa, pero que no desestimaría si fuese necesario para proteger mis propiedades y derechos, absteniéndose hasta llegar a un acuerdo, que espero que se produzca a la mayor brevedad posible, y rogaría, como le solicité en mi primer y amigable escrito, sirva dar las órdenes oportunas para impedir que se siga vulnerando mis derechos, utilizando mi finca como VERTEDERO.

En relación con parte del contenido del párrafo primero, en donde según mi entender, Ud. deja entrever una falta de comunicación con respecto a la situación IRREGULAR en la que se encuentra mi finca, no especificando de quién era la competencia de la aludida falta COMUNICACIÓN, coincidirá conmigo que la

irregularidad no habrá sido en ningún caso responsabilidad de la parte propietaria.

No obstante le manifiesto que hace más 52 años que no resido en Alacón, y que ante mi delicado estado de salud, he creído que es el mejor momento para poner en orden cuestiones de tipo patrimonial. A raíz de la comprobación realizada por mis hijos, detectamos la situación sobrevenida que afecta a esta finca, en la que se puede comprobar fehacientemente que ha debido ser utilizada por terceros desde mucho tiempo atrás, sin autorización alguna, por nuestra parte y sin ningún tipo de beneficio.

Si Ud. me lo permite, me gustaría plantearle varias cuestiones: ¿No sería recomendable por parte del Ayuntamiento, realizar un inventario y revisión de los BIENES MUNICIPALES periódicamente? (Podría ser ante un cambio de Corporación.

¿Abogar por la defensa de los BIENES PROPIOS MUNICIPALES y respetar los BIENES PRIVADOS PARTICULARES, y cuando se detecta alguna irregularidad subsanarla?

Desgraciadamente y con frecuencia somos testigos en los medios de comunicación de atropellos que los particulares realizan sobre el patrimonio común, siendo una cuestión deplorable y perseguida por la ley. En nuestro caso nos encontramos con la inversa, de que la administración pública ha hecho uso indebido de una finca particular, lo que tan abuso, o más es, que el caso anterior.

Por último, abogando a la buena voluntad y experiencia de su persona y de los miembros de la Corporación que Ud. Preside, y considerando que a Ustedes como Entidad Municipal, o a título particular, se les habrá presentado en más de alguna ocasión (que no es mi caso) una circunstancia similar, de donaciones de fincas rústicas o urbanas, venta u oferta de fincas para otras Administraciones o expropiaciones aplicando el justiprecio, etc., sírvanse a realizarme una PROPUESTA, que con la MEJOR DISPOSICIÓN estudiaré y tras su estudio, en un breve espacio de tiempo recibirán cumplida respuesta.

Ruego tengan en cuenta en la propuesta que me envíen la valoración del servicio prestado al Ayuntamiento durante todos estos años de ocupación irregular, por el que no he recibido compensación alguna.”

4.6 .- El Ayuntamiento de Alacón, en sesión celebrada el día 14-04-2011, adoptó acuerdo que a continuación se reproduce y cuya notificación fue remitida al interesado con fecha 20-04-2012 (R.S. nº 67) :

“Se da cuenta al Pleno, por parte del Sr. Alcalde-Presidente D. Bautista Blasco Ferrer del Escrito de D. [X] por el cual se manifiesta que la parcela donde se ubica el VERTEDERO MUNICIPAL (FINCA NUMERO 269 DEL POLIGONO 9) es de su propiedad.

Una vez comprobada la propiedad de dicha parcela, por este Ayuntamiento, resulta que efectivamente dicha parcela es propiedad de D. [X], propiedad que se le reconoce en escrito de fecha 23 de marzo de 2011.

En contestación a requerimiento realizado por este Ayuntamiento en dicho escrito, el propietario con fecha de 6 de abril de 2011 nos manifiesta la intención de llegar a una solución satisfactoria para ambas partes en el asunto, escuchando la PROPUESTA que este Ayuntamiento le realice.

Una vez debatido suficientemente el asunto POR UNANIMIDAD, SE ACUERDA:

PRMERO.- Solicitar Copia Simple Informativa al Registro de la Propiedad de

Calamocha que certifique la propiedad de la finca número 269 del polígono 9, del término municipal de Alacón.-

SEGUNDO.- Una vez lo anterior, si procede, proceder a la valoración de la misma y formular la propuesta pertinente para su estudio y posterior acuerdo.”

4.7 .- Celebradas Elecciones municipales, en mayo de 2011, y renovada la Corporación municipal, mediante escrito fechado en 3-11-2011, el interesado volvió a dirigirse al Ayuntamiento de Alacón, en referencia al acuerdo plenario adoptado en fecha 14-04-2011, formulando la siguiente solicitud :

“El que suscribe

EXPONE:

Con fecha 20 de abril de 2011, el anterior Sr. Alcalde , me remitió una notificación del acuerdo adoptado por ese Ayuntamiento, sobre el punto CUATRO de la sesión Plenaria Ordinaria de fecha 14 de abril de Dos mil once. Recuerdo que el ACUERDO fue suscrito por UNANIMIDAD; en el punto primero se acordó solicitar una Copia Simple Informativa al Registro de la Propiedad de Calamocha que certificase la propiedad de la finca 269 de Polígono 9; y en el punto segundo, si procede , formular una propuesta al propietario.

Hace más seis meses de ello y todavía no he recibido contestación alguna , sin embargo observo con preocupación que mi finca se sigue utilizando, en contra de mi voluntad, como VERTEDERO MUNICIPAL.

SOLICITA:

Por todo ello, le ruego me indique si ya tiene constancia de que soy el justo propietario de la finca 269 polígono 9 y si se tiene , por parte del ayuntamiento, voluntad de resolver esta , a mi modo de ver, irregularidad .

Hasta la deseable y pronta solución del problema, vuelvo a rogarle , como lo hice en todas las comunicaciones anteriores - aunque con muy pocos resultados - , dé las órdenes oportunas para que se impida la utilización de mi finca como VERTEDERO MUNICIPAL. ...”

4.8 .- *El día 19 de noviembre 2011 a las 19:30 horas en la secretaria del Ayuntamiento de Alacón , mi hijo mayor, A.... mantuvo una reunión con la corporación en pleno , a nuestra pregunta de que si el Ayuntamiento ya poseía la copia simple del Registro de Calamocha, se nos indicó que sí ,y que yo era el legítimo propietario, pero que no se había continuado con el acuerdo tomado en Pleno porque la antigua corporación no se lo había comunicado a la actual ; les emplazamos a que nos hicieran llegar una oferta detallada, a poder ser por un técnico competente en la materia, en donde además del valor de la parcela, se contemplara los más de 25 años de ocupación no consentida , volvimos a reiterar que se impidiera verter más escombros sobre mi finca.*

El día 25 de noviembre recibimos una llamada telefónica del Sr. Alcalde indicándonos una cantidad, según el Sr. Alcalde, 4.000 euros, según nosotros 400.000 pts , repito, la formulación fue mediante teléfono y es posible que nosotros entendiéramos mal. Quedamos con él en que ya le devolveríamos contestación; En la propuesta siempre verbal, no hubo detalle ninguno .

4.9 .- *El día 25 de noviembre recibimos una llamada telefónica del Sr. Alcalde*

indicándonos una cantidad, según el Sr. Alcalde, 4.000 euros, según nosotros 400.000 pts , repito, la formulación fue mediante teléfono y es posible que nosotros entendiéramos mal. Quedamos con él en que ya le devolveríamos contestación. En la propuesta siempre verbal, no hubo detalle ninguno .

4.10 .- Y con fecha 27-11-2011, mediante nuevo escrito, el interesado se dirigió al Ayuntamiento de Alacón, en relación con la valoración económica de la parcela 269 :

“En relación a la propuesta económica, que mediante conversación telefónica nos hacía llegar sobre la intención de compra de la finca 269 del polígono 9 de la villa de Alacón, queremos manifestar lo siguiente:

- Que como queda reflejado en mi primer escrito de fecha 17/03/2011, mi solicitud fue, que la finca de mi propiedad, ocupada ilegalmente por el vertedero municipal, se restituyera a su estado original.

- Que en un principio, no era partidario de su venta, que solo a raíz de la contestación a mi carta por el anterior Ayuntamiento, y comprendiendo la ardua tarea que no imposible-, que planteaba mi petición, les manifesté que estaba dispuesto a buscar una solución satisfactoria para ambas partes, indicándoles a ustedes que me hicieran una oferta, que con mucha predisposición estudiaría, aunque vuelvo a reiterarme, no era mi intención la venta de mi finca.

- Que en la reunión mantenida con toda la Corporación Municipal el día 19/11/2011, y a pesar de no dudar en ningún momento de la pericia de los componentes del Exmo. Ayuntamiento, les indicamos la conveniencia de que la oferta que nos planteara el Ayuntamiento, fuera realizada por un técnico competente en la materia, también manifestamos, que en la propuesta que se nos hicieran llegar, se contemplara los años de ocupación, según el anterior Ayuntamiento más, menos los años 80.

- Como en la cifra ofertada por el Ayuntamiento 400.000 pts- no se desglosa y detalla cantidad alguna, nos plantemos las siguientes preguntas,

¿Cuál es el valor que se otorga a la parcela en si?

¿En ella se contempla el valor del arrendamiento desde más, menos los años 80 ?

¿Se tiene en cuenta la proximidad de la parcela al núcleo urbano y a la carretera ?

¿La parcela se valora como terreno destinado a labor, o como utilización para otros usos ? , les recuerdo que en croquis del catastro mi parcela 269 del polígono 9, aparece como !!! ESCOMBRERA¡!!!, la renta rústica la sigo pagando yo.

¿Se ha aplicado algún factor corrector al contemplar los dos ultimas preguntas anteriores?

Como comprenderán son muchas las dudas que nos asaltan y por todas ellas es difícil establecer una contra-oferta, aunque lo vamos a intentar basándonos en datos procedentes de las administraciones competentes, en concreto utilizando el último Anuario Estadístico Agrario de Aragón publicado en Internet, correspondiente al periodo 2008/2009, editado por el Gobierno de Aragón, y que tiene un valor estadístico incuestionable.

Mi parcela 269 del polígono 9 tiene una extensión de 1,7342 Ha de tierra labor secano, según El Anuario Estadístico Agrario 2008/2009, el Canon de arrendamiento de las tierras de labor secano en la provincia de Teruel para el año

2008, se establecía en 54 euros, pero nosotros preferimos establecer una media ponderada con los datos de años anteriores, obteniendo un resultado de 48 euros por hectárea y año, computando solo el período comprendido entre el año 1990 y el año 2011, y no desde más o menos los años 80 como apuntaba el anterior Ayuntamiento

En el mismo Anuario, los precios ponderados provinciales de la tierra, que se establecen para nuestra provincia son los siguientes:

CLASE	AÑO	MAXIMO	MINIMO	NORMAL
Labor seco	2008	2.962 euros	2.241 euros	2.502 euros

Como muestra de nuestra buena disposición para solucionar el problema, en vez de elegir el precio máximo o medio, optamos por hacer nuestros cálculos con el valor inferior, 2.241 euros.

Como complemento a lo anteriormente expuesto y dada la proximidad al Núcleo Urbano 600 mtrs-, a la carretera - menos de 30 mtrs -, al uso que ya indebidamente se le está dando y atendiendo a la Ley del Suelo 8/2007, que indica que para algunas expropiaciones, se puede utilizar un coeficiente de ponderación en función de la proximidad del suelo rústico a núcleo urbano desde 1 (Suelo en zona absolutamente rural) hasta un máximo de 2 (Suelo en zona limítrofe respecto al núcleo urbano)

Reclamamos que se contemple una ponderación de 2, por :

PROXIMIDAD AL NUCLEO URBANO.

ABANDONO DEL APROVECHAMIENTO AGRARIO.

CONTAMINACIÓN DE ORIGEN URBANO.

Por todo lo anteriormente expuesto, pasamos a indicarles nuestra valoración ARRENDAMIENTO (período 1990 / 2011)

1,7342 Ha X 48 euros al año = 83,2416 euros

83,2416 X 22 años = 1.831,3152 euros

VALORACION DE LA PARCELA 26 POLIGONO 9

1,7342 Ha X 2.241 euros = 3.886,3422 euros X 2 * = 7.772,6844 euros

Factor corrector

VALOR TOTAL ESTIMADO POR NUESTRA PARTE:

1.831,31 euros + 7.772,68 euros = 9.603,99 euros.

Sin nada más que añadir y esperando su cumplida respuesta atentamente se despide ...”

4.11 .- Mediante escrito de fecha 19-12-2011, R.S. nº 202, por Alcaldía del Ayuntamiento de Alacón, se respondió al interesado :

“En relación al asunto que interesa y en contestación al escrito remitido a este Ayuntamiento de fecha de entrada 30/11/2011 y registrado con el número 130, tengo el honor de comunicarle lo siguiente:

PRIMERO.- Que este Ayuntamiento entiende que VDS no desean que la finca de referencia se quede en el estado original anterior a su utilización como vertedero municipal, sino lo que pretenden es sacar un rendimiento económico muy por encima de su valor real.

SEGUNDO.- Que en la reunión mantenida con este Ayuntamiento el día 19 de noviembre del presente año, parece ser que tiene alguna duda en la capacidad de los componentes de la Corporación en cuanto a saber valorar dicha parcela.

TERCERO.- Que la cifra que este Ayuntamiento les propuso para la adquisición de dicha parcela no es la cifra que indican en su escrito (400.000.-

pesetas), sino que de lo que se habló fueron CUATRO MIL EUROS (4.000.-€).

CUARTO.- Que este Ayuntamiento no está dispuesto ha pagar la cantidad por VDS pretendida por un total de 9.603,99 €, que del todo caso nos parece desorbitada. Este Ayuntamiento no subirá en ningún su oferta inicial, que sin duda alguna nos parece adecuada.

QUINTO.- Que este Ayuntamiento, en caso de no llegar a un acuerdo amistoso, se reserva que legalmente sean pertinentes para llevar a cabo la expropiación de la parcela.”

4.12 .- Al precedente escrito se respondió por el interesado, con fecha 22-12-2011, exponiendo :

“En referencia a su carta de fecha 19/12/11, y a los escritos que con anterioridad nos hemos cruzado, quiero significarle lo siguiente:

1- Que el Ayuntamiento que Ud. preside no entiende correctamente mi deseo. Reitero que la intención primera de mi solicitud es que la finca de mi propiedad sea restituida a su estado original. Como quizás la restitución a su estado original pudiese suponer un mayor perjuicio al Ayuntamiento que su compra, contemplaba esta segunda posibilidad siempre que a Uds. les pudiese interesar.

2- Que dé orden para que inmediatamente cesen los vertidos sobre mi finca.

3- Que emprenda las acciones necesarias para la restitución al estado original sin más dilación.

4- Que se cuantifique económicamente y se resarza de las cantidades que como alquiler me corresponden del uso que desde hace más de 25 años vienen haciendo de mi finca.

5- Que las cantidades por mí presentadas en el escrito del día 30/11 responden a datos publicados y públicos, que pueden servir como mejor referencia al no facilitar ninguna referencia por su parte.

6- Que en caso de no llegar a acuerdo amistoso tanto en el cese de los vertidos, en el comienzo de los trabajos de restitución o en un acuerdo económico, emprenderé, ya mismo, las acciones legales necesarias para hacer valer mis derechos.”

4.13 .- En fecha 2-02-2012, según resulta de certificación cuya copia nos fue remitida por el Ayuntamiento de Alacón, éste adoptó el siguiente acuerdo :

“Se pone en conocimiento del Pleno que con fecha de 19 de Diciembre de 2011 se le comunicó a D. [X] , registro de salida 202, la contestación de este Ayuntamiento a su escrito de fecha 30 de noviembre de 2011 (Reg. Entrada núm. 130), en el que se le manifestaba que este Ayuntamiento no estaba dispuesto a pagar la cantidad pretendida por el interesado (9.603,99 e) por la adquisición de la parcela donde se encuentra el vertedero.

En fecha de 28 de diciembre (registro de entrada núm. 138) este Ayuntamiento recibe escrito de fecha 22 de diciembre en el que persiste en las intenciones de su escrito de 30 de noviembre de 2011

En virtud de lo antedicho este Ayuntamiento pide asesoramiento a la Excm. Diputación Provincial de Teruel, sobre la posibilidad de EXPROPIACIÓN de la finca 269 del polígono 9 del término municipal, para continuar con su uso como vertedero municipal.

Una vez debatido suficientemente el asunto, este Ayuntamiento pleno por

UNANIMIDAD,

ACUERDA:

1° Descripción del bien:- Parcela rústica 269 de la a) hasta la k) del polígono 9, paraje LA CAÑADA con una superficie de 1,7550 Hs., referencia catastral 44006A009002690000GR; y que se deslinda al norte y oeste, cabezo; al sur y este, Simón Blanco. PROPIETARIO 100%: [X].

2° Situación actual de la misma: Uso como escombrera para verter escombros de obras menores.

2° Declarar la necesidad de ocupación de dicha parcela y apertura del expediente de expropiación. ..”

4.14 .- En fecha 21-03-2012 tuvo entrada queja ante esta Institución que nos ocupa en presente Expediente.

4.15 .- Mediante escrito nº 50, de 16-04-2012, el Ayuntamiento de Alacón dirigió escrito a Diputación Provincial de Teruel, Servicio de Asistencia a Municipios, solicitando su asistencia :

“En relación al asunto que interesa, tengo el honor de solicitar ASISTENCIA TECNICA Y JURIDICA, en función de lo que se detalla:

En fecha 17 de marzo de 2011 este Ayuntamiento tiene conocimiento de que la parcela 9 del polígono 269 destinada a vertedero desde hace al menos 25 o treinta años, es de propiedad privada, por lo que se le reclama a este Ayuntamiento una indemnización por su uso, a lo cual este Ayuntamiento y previas averiguaciones practicadas al efecto realiza una oferta económica de adquisición de la parcela, la cual no es aceptada por sus propietarios.

Que en fecha de 28 de marzo de 2012 se recibe escrito del JUSTICIA DE ARAGON solicitando información sobre ocupación ilegal de finca particular por vertedero municipal y ofrecimiento de acuerdo en negociación, en cual se nos solicita, "informe relativo a las condiciones urbanísticas que afectan, según planeamiento, a la parcela a que se refiere la queja. (se adjunta escrito).

Que este Ayuntamiento no ve otro camino de solución que acudir al procedimiento expropiatorio para la solución del conflicto.”

4.16.- En informe municipal a esta Institución, de fecha 16-04-2012, se nos decía por su Alcaldía, entre otras cosas :

“..... TERCERO.- Que a fecha de hoy la parcela de referencia ya no es utilizada como vertedero municipal.

CUARTO.- Que este Ayuntamiento nunca se ha negado a la adquisición de la parcela afectada, desde que tuvo noticias de la situación de dicha parcela, pero siempre a su justo precio....”.

En cuanto a la valoración municipal de la parcela, en respuesta a la solicitud hecha desde esta Institución (R.S. nº 4.753, de 4-05-2012), para que se nos aclarase “...si dicha valoración era resultado de una valoración hecha por técnico competente, municipal o de asistencia provincial o comarcal, ... o si se trata de una mera estimación de la Corporación, sin soporte técnico justificativo”, se nos

respondió, en fecha 17-05-2012 :

“... SEGUNDO.- En cuanto a la valoración municipal de la finca se hizo en función de los precios de mercado, del término municipal, del valor de la tierra a fecha actual. Dicho valor se corresponde con 450,75 € por hectárea la tierra de labor. Hay que tener en cuenta que la parcela 269 del polígono 9 es un Erial.

TERCERO.- Se adjunta escrito de solicitud asistencia a la Excm. Diputación Provincial de Teruel.

CUARTO.- Que este Ayuntamiento no ha iniciado expediente expropiatorio a día de la fecha, en espera de la colaboración solicitada a la Excm. Diputación Provincial de Teruel, que de momento no se ha producido.”

Afirmación ésta última que resulta contradictoria con Acuerdo Plenario adoptado en fecha 2-02-2012, en el que tras hacer la descripción del bien, y su uso como escombrera para verter escombros de obras menores, se acordaba :

“2º Declarar la necesidad de ocupación de dicha parcela y apertura del expediente de expropiación. ..”

4.17 .- Con fecha 21-05-2012 se emitió el Informe solicitado por parte del Servicio de Asistencia a Municipios de la D.P.T., en los términos arriba reproducidos, y a falta de informe de los servicios técnicos, en cuanto a las condiciones urbanísticas que afectan a la parcela a que se refiere la queja, según Planeamiento vigente.

Y también estaría por hacerse el informe técnico de valoración de la parcela a que se refiere la queja, y que fue interesada a Diputación Provincial de Teruel, en nuestra petición del pasado 1-06-2012 (R.S. nº 5.808, de 5-06-2012).

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Del examen de los antecedentes y documentos recabados para la instrucción del Expediente que nos ocupa, resulta constatado que, desde fecha que no ha podido ser determinada con precisión, por falta de documentación municipal, pero tampoco por parte de la propiedad, según manifiesta por desconocimiento de tal utilización, se ha venido produciendo un uso ilegal de propiedad particular, de la parcela a que se alude en queja, por parte del Ayuntamiento de Alacón, para vertedero y/o escombrera, sin que para dicha ocupación se haya observado el preceptivo procedimiento legal de adquisición, por compraventa o expropiación.

Conocida dicha ocupación ilegal por parte de quien se ha identificado como propietario de la parcela, y así ha resultado acreditado por el Registro de la Propiedad, se presentó solicitud al Ayuntamiento de Alacón, en fecha 17-03-2011, para que cesase en dicha parcela el uso de vertedero, y se retirasen de la misma los escombros, basura, etc, dejándola libre y expedita, a lo que se respondió manifestando la disposición municipal a llegar a un acuerdo, sin perjuicio de reservarse la potestad de recurrir a la vía expropiatoria.

Y por parte de la propiedad se manifestó, en su momento, igual disposición a llegar a un acuerdo, siempre que se valorase también el servicio prestado al Ayuntamiento durante los años de ocupación irregular.

SEGUNDA.- Según se desprende de los antecedentes relatados, ha habido, por ambas partes, sendas valoraciones económicas de la parcela, que, en ninguno de ambos casos, se han acreditado realizadas por técnico competente, pero que cada una de las partes argumenta.

La propiedad, en los términos que se recogían en escrito de fecha 27-11-2011, dirigido al Ayuntamiento, estimaba la valoración económica reclamada en un importe total de 9.603,99 Euros (1.831,3152 Euros, en concepto de arrendamiento durante los años 1990 a 2011; y 7.772,6844 Euros, en concepto de valor de la parcela)

Y el Ayuntamiento, que en su comunicación de 19-12-2011, dirigida a la propiedad, cifraba su oferta en 4.000 Euros. Y que, en su respuesta a esta Institución, de fecha 17-05-2012, sobre si dicha valoración económica tenía soporte en informe técnico, la justificaba, según su Alcaldía, en función de los precios de mercado, a razón de 450'70 € por hectárea de labor, y decía tener en cuenta que la parcela 269 del Polígono 9, a que se aludía en queja, era un erial.

Afirmación ésta última que no se corresponde con la calificación que consta en Catastro de Rústica, según documentación aportada al expediente por la propiedad.

TERCERA.- No habiendo, pues, coincidencia en la valoración económica que ambas partes hacen de la parcela ocupada ilegalmente, el Ayuntamiento Pleno de Alacón, ya en su acuerdo de 2-02-2012, acordó “ *Declarar la necesidad de ocupación de dicha parcela y apertura del expediente de expropiación. ..*”

Pero lo cierto es que, no ha realizado, hasta la fecha, ninguna actuación efectiva de tramitación del oportuno expediente, conforme al procedimiento legalmente establecido y regulado, y de hecho, contradiciéndose con el antes citado acuerdo, nos decía, en su escrito de 17-05-2012, “*este Ayuntamiento no ha iniciado expediente expropiatorio a día de la fecha, en espera de la colaboración solicitada a la Excm. Diputación Provincial de Teruel*”.

Pues bien, emitido ya por el Servicio de Asistencia a Municipios de dicha Corporación Provincial el informe de fecha 21-05-2012, sólo nos resta hacer Recomendación expresa al Ayuntamiento para que, conforme a los criterios de celeridad e impulso de oficio de los procedimientos, que se disponen en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se lleven a efecto los trámites que se señalan en dicho informe hasta la total resolución del expediente legalmente procedente, dando cuenta de ello al Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, a los efectos procedentes.

Y, por otra parte, recomendar también a la Excm. Diputación Provincial de Teruel, sin perjuicio de la asistencia ya prestada con el citado Informe, amplíe dicha asistencia al seguimiento de las actuaciones municipales, y aporte a dicha Administración local un informe técnico, acerca de las condiciones urbanísticas, y de valoración de la parcela en cuestión.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

PRIMERO.- Hacer RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de ALACÓN, para que, emitido ya, por el Servicio de Asistencia a Municipios de dicha Corporación Provincial, el informe de fecha 21-05-2012, conforme a los criterios de celeridad e impulso de oficio de los procedimientos, que se disponen en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se lleven a efecto los trámites que se señalan en dicho informe hasta la total resolución del expediente expropiatorio legalmente procedente, dando cuenta de ello al Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, a los efectos procedentes.

SEGUNDO.- Hacer RECOMENDACIÓN FORMAL a la EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE TERUEL para que, sin perjuicio de la asistencia ya prestada con el antes citado Informe de su Servicio de Asistencia a municipios, amplíe dicha asistencia al seguimiento de las actuaciones municipales, y aporte al Ayuntamiento de Alacón un informe técnico, acerca de las condiciones urbanísticas, y de valoración económica de la parcela en cuestión, a los efectos de su expropiación, y, si procediera, indemnización por la ocupación ilegal realizada durante los años reclamados.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

27 de junio de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE