



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO DE PÁJARA EL DÍA 16 DE MARZO DE 2023**

**ASISTENTES**

**ALCALDE PRESIDENTE**

**Grupo Municipal NCa-AMF**

Pedro Armas Romero

**CONCEJALES**

**Grupo Municipal PSOE**

Raimundo Dacosta Calviño  
Farés Roque Sosa Rodríguez  
Lucía Darriba Folgueira  
Manuel Alba Santana  
Evangelina Sánchez Díaz  
Kathaisa Rodríguez Pérez

**Grupo Municipal CCa-PNC**

Alexis Alonso Rodríguez  
José Manuel Díaz Rodríguez  
María Leticia Cabrera Hernández  
Raquel Acosta Santana  
María Clementina Da Silva Bello  
Manuel Andrés Rodríguez Márquez

**Grupo Municipal NCa-AMF**

Juan Valentín Déniz Francés  
Sonia del Carmen Mendoza Roger

**Grupo Mixto**

Dunia Esther Álvaro Soler  
Alejandro Cacharrón Gómez  
Luis Rodrigo Berdullas Álvarez

**Concejales no adscritos**

Miguel Ángel Graffigna Alemán  
Rafael Perdomo Betancor  
María Soledad Placeres Hierro

**AUSENTES**

Juan Valentín Déniz Francés

**SECRETARIO**

Juan Manuel Juncal Garrido

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

En Pájara y en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, siendo las diez horas del día dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, se reúne el Pleno de la Corporación Municipal bajo la Presidencia del Alcalde titular, don Pedro Armas Romero y con la asistencia de los Señores Concejales que al margen se expresan, al objeto de celebrar sesión ordinaria y en primera convocatoria, para la que habían sido convocados previa y reglamentariamente por Decreto del Alcalde nº 1449/2023, de 13 de marzo.

Actúa de Secretario el titular de la Corporación, don Juan Manuel Juncal Garrido, que da fe del acto.

Actúa de Interventor, el titular de la Corporación, don Licinio Calvo Pascuas.

Asiste de forma telemática doña María Soledad Placeres Hierro, de conformidad con la Disposición Adicional Primera del Reglamento Orgánico Municipal y debidamente autorizada por resolución de la Alcaldía nº 1508/2023, de 14 de marzo.

A efectos de votación, se hace constar que la Corporación está integrada por veintiún miembros de hecho y de derecho, incluido el Alcalde Presidente.

Válidamente constituida y abierta la sesión por la Presidencia, seguidamente se procede a dar cuenta de los asuntos incluidos en el Orden del Día para esta sesión.

#### **PRIMERO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS PRECEDENTES.**

Se trae para su aprobación los borradores de las actas correspondientes a las sesiones del Ayuntamiento Pleno celebradas el día 16 de febrero de 2023 y el día 23 de febrero de 2023, de carácter extraordinario.

Formulada por la Presidencia la pregunta de si algún miembro de la Corporación tiene que formular alguna observación a los borradores de las actas en cuestión, y no habiéndose formulado ninguna, se consideran aprobadas de conformidad con el artículo 91.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

#### **SEGUNDO.- DESIGNACIÓN DE LAS FIESTAS LOCALES DEL MUNICIPIO DE PÁJARA PARA EL AÑO 2024. (EVS 1/2023)**

Dada cuenta de la Propuesta de la Alcaldía Presidencia de fecha 20 de febrero de 2023, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Permanente de Asuntos Plenarios con fecha de 9 de marzo de 2023, que se transcribe a continuación:

#### **“PROPUESTA DE LA ALCALDÍA**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Siendo preciso proceder a la designación de las Fiestas Locales para el próximo año 2024, esta Alcaldía, en uso de las facultades que me confiere la vigente normativa legal, PROPONGO:

Primero.- Designar los días **2 de julio** (Festividad de Nuestra Señora de Regla) y **16 de julio** (Festividad de Nuestra Señora del Carmen) como las dos Fiestas Locales para el año 2024.

Segundo.- Dar traslado de la presente a la Dirección General de Trabajo del Gobierno de Canarias.”

**DEBATE. Intervenciones:**

- D. Raimundo Dacosta Calviño.
- D. Pedro Armas Romero.
- D. Rafael Perdomo Betancor.

La reproducción íntegra del apartado se puede consultar en el siguiente enlace:  
<http://videoacta.pajara.es/es/moplano/99/62>

**VOTACIÓN: 20**

**Escrutinio de la votación: Aprobada por unanimidad**

Acceso a la votación:

<http://videoacta.pajara.es/es/moplano/99/100>

**TERCERO.- APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITO MODALIDAD SUPLEMENTO DE CRÉDITO. (MC 4/2023)**

Dada cuenta de la Propuesta de la Concejalía Delegada Economía y Hacienda, Playas y Agua, de fecha 2 de marzo de 2023, dictaminada favorablemente por la Comisión Especial de Cuentas, Economía, Hacienda y Patrimonio con fecha de 9 de marzo de 2023, que se transcribe a continuación:

**“INFORME-PROPUESTA DE LA TITULAR DE ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, AGUAS Y PLAYAS**

En relación con el expediente relativo a la aprobación de la modificación de modificación de créditos n.º MC 04/2023, en la modalidad de suplemento de crédito financiado con cargo al remanente líquido de Tesorería, en uso de las competencias en mi delegadas por la Alcaldía Presidencia emito lo siguiente,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero.- Ante la existencia de gastos que no pueden demorarse hasta el ejercicio siguiente, para los que no existe crédito en el vigente Presupuesto de la Corporación, y dado que se dispone de remanente líquido de Tesorería según los estados financieros y contables resultantes de la liquidación del ejercicio anterior, por providencia de la Titular del Área de



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Gobierno de Economía y Hacienda, Playas y Aguas se incoó expediente para la concesión de Crédito Extraordinarios financiado con cargo al remanente líquido de tesorería.

Segundo.- Con fecha 03 de marzo de 2023, se emitió Memoria, acompañada con memorias individuales por concejalía, en la que se especificaban la modalidad de modificación del crédito, la financiación de la operación y su justificación.

Tercero.- Con fecha 03 de marzo, se emitió informe de Intervención por el que se informó favorablemente la propuesta de la Titular del Área de Gobierno de Economía y Hacienda y, con fecha 03 de marzo, se elaboró Informe Intervención sobre el cálculo la Estabilidad Presupuestaria con resultado de desequilibrio.

### LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Los artículos 169, 170 y 172 a 177 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- Los artículos 34 a 38 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I, del Título VI, de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos.
- El artículo 3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- El artículo 16.2 del Reglamento de Desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de noviembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su Aplicación a las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre.
- El Reglamento (UE) N° 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC-10).
- El artículo 22.2.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- La Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de presupuestos de las entidades locales.
- La Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- El artículo 28.j) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
- El artículo 4.1.b).2º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.
- Las Bases de ejecución del Presupuesto.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial por el Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y en el artículo 22.2.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, la Titular del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, Playas y Aguas, en uso de las competencias en mi delegadas por la Alcaldía Presidencia según Resolución 835/2023, de 10 de febrero (BOP n° 21, de 17 de febrero de 2023), eleva la siguiente,

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** Aprobar inicialmente el expediente de modificación de crédito n.º MC/04/2022, en la modalidad de suplemento de crédito, financiado con cargo al remanente líquido de Tesorería resultante de la liquidación del ejercicio anterior, de acuerdo con el siguiente resumen por capítulos:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**MC 04/2023: SUPLEMENTO DE CRÉDITOS FINANCIADOS CON REMANENTE DE TESORERÍA**

**AUMENTOS EN EL ESTADO DE GASTOS**

OR G.	PRO G.	ECON.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
000	2315	22609	Mayores. Actividades Culturales y Deportivas	168.492,83 €
010	1532	61900	Pavimentación de vías públicas. Inversión en reposición en infraestructuras y bienes destinados uso general	288.891,37€
020	410	63203	Agricultura, Ganadería y Pesca Inversión de reposición en otras edificaciones. Proyecto y ejecución de obra Cofradía Ajuj.	150.000,00 €
060	334	22609	Promoción cultural. Actividades culturales y deportivas	200.000,00 €
060	334	4809901	Promoción cultural. Asoc sociocultural y deportiva Faro de Jandía	15.000,00 €
060	334	4809933	Promoción cultural. Asoc Arena Marroquí en las Islas Canarias	10.000,00 €
060	341	48099	Promoción del deporte. Subvención Genérica a los clubes deportivos en régimen de concurrencia competitiva.	120.000,00 €
070	163	22700	Limpieza Viaria. Limpieza.	600.000,00 €
<b>TOTAL</b>				<b>1.552.384,20 €</b>

Esta modificación se financia con cargo al remanente líquido de Tesorería, en los siguientes términos:

**AUMENTOS EN EL ESTADO DE INGRESOS**

APLICACIÓN	CONCEPTO	IMPORTE
87000	Remanente de Tesorería. Para gastos generales	<b>1.552.384,20 €</b>

Además, queda acreditado el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 37.2, apartados a) y b), del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo I del Título VI de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos, que son los siguientes:

a) El carácter específico y determinado del gasto a realizar y la imposibilidad de demorarlo a ejercicios posteriores.

b) La inexistencia en el estado de gastos del Presupuesto de crédito suficiente destinado a esa finalidad específica, que deberá verificarse en el nivel en que esté establecida la vinculación jurídica.

**SEGUNDO.-** Exponer este expediente al público mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Provincia, por quince días, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno. El expediente se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un plazo de un mes para resolverlas.”

**DEBATE. Intervenciones:**

La reproducción íntegra del apartado se puede consultar en el siguiente enlace:  
<http://videoacta.pajara.es/es/moplano/99/107>



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

### VOTACIÓN:

#### Número de votantes: 20

- D. Raimundo Dacosta Calviño.
- D. Pedro Armas Romero.
- D. Rafael Perdomo Betancor.

**Escrutinio de la votación: Aprobada por unanimidad de todos los presentes.**

Acceso a la votación:

<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/557>

### CUARTO.- EJERCICIO DE LA ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO DE LA PARCELA DENOMINADA “PARCELA Nº 4, VERDE-DEPORTIVA”. (EVPG 7/2022)

Dada cuenta de la Propuesta de la Alcaldía Presidencia de fecha 3 de marzo de 2023, dictaminada favorablemente por la Comisión Especial de Cuentas, Economía, Hacienda y Patrimonio con fecha de 9 de marzo de 2023, que se transcribe a continuación:

#### “PROPUESTA DE ACUERDO

*Dada cuenta del escrito presentado ante este Ayuntamiento, de fecha 6 de febrero de 2023 (R.E. nº 1820/2023), por D. Pablo Blanco del Río como administrador único de la entidad mercantil “EL OMBÚ CANARIAS S.L.U”, en el cual expone que dicha entidad es propietaria de la edificación destinada a guardería municipal, sita en la Avda. Hapag Lloyd, Urbanización Cañada del Río, Polígono C-8, término municipal de Pájara, que acredita mediante copia de la escritura de compraventa otorgada con fecha 17 de enero de 2023, ante D. Santiago Tomás Roy, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Canarias, con el número 142 de su protocolo.*

*Así mismo, determina un precio de venta de la finca para el supuesto en que el Ayuntamiento quiera adquirirla y en caso contrario, concediendo un plazo de tres meses desde la recepción del referido escrito para el desalojo y entrega de la posesión, con apercibimiento que de no hacerlo se ejercerán en contra de este Ayuntamiento las acciones judiciales que le asisten, entre las que se incluye, la acción de desahucio.*

*Vista la providencia de la Alcaldía-Presidencia, de fecha de 15 de febrero de 2023, la cual dispone a la vista del escrito formulado se emita informe de Secretaría con relación al procedimiento y la Legislación aplicable para llevar a cabo la tramitación relativa a la petición realizada.*

*Resultando, que obra en el expediente informe jurídico de la Técnico de gestión patrimonial (Sra. del Barrio Osa), de fecha 3 de marzo de 2023, con nota de conformidad de la Secretaría General, cuyo tenor literal es el siguiente:*

#### “INFORME JURÍDICO

##### A.- ANTECEDENTES DE HECHO.

**I.-** Que con fecha 3 de enero de 1983, se formaliza contrato de adjudicación del Concurso para la formulación y ejecución de un Programa de Actuación en la Finca “Cañada del Río” con arreglo a



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

las bases del concurso celebrado y aprobado por el Ayuntamiento de Pájara el día 29 de diciembre de 1982. El Concurso de Formulación y Ejecución del Sector de Suelo Urbanizable No Programado denominado "Cañada del Río" se adjudicó a Don Gregorio Pérez Alonso, éste presenta en la Corporación los correspondientes documentos de desarrollo de dicho Sector, estos es, Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Tras los trámites de aprobación inicial, información pública y aprobación provisional, los documentos antes citados junto con el correspondiente Expediente Administrativo son enviados a la Comisión Provincial de Urbanismo. Esta última, según informes jurídicos obrantes en el Expediente Administrativo del P.A.U., no emite los correspondientes dictámenes en los plazos de tiempo previstos legalmente, lo que motiva que el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 28 de Diciembre de 1.983, acuerde considerar aprobados definitivamente el P.A.U. y el Plan Parcial anteriormente citados por Silencio Administrativo Positivo (B.O.P. nº 5 de 7 de Enero de 1.984).

Por último, y después de diversos recursos y valoraciones jurídicas formuladas en relación a la postura antes citada del Ayuntamiento, se produce la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable que nos ocupa por Orden Departamental del Excmo. Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984.

Consta escritura pública de cesión gratuita otorgada por los esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318. Documento que incluye la escritura de cesión, formalización del contrato de adjudicación del Concurso para la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística en la Finca "Cañada del Río", las bases del Concurso y el acuerdo de Adjudicación del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 29 de diciembre de 1982, a D. Gregorio Pérez Alonso.

Así mismo, catorce años después, consta escritura pública de cesión gratuita otorgada por Don Gregorio Pérez Alonso y Otros, a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Emilio Romero Fernández, en Puerto de Rosario, a 11 de junio de 1998, con número de protocolo 1.973, en cumplimiento de los compromisos asumidos por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial Cañada del Río, los terrenos ubicados en el Polígono D-5 de dicho Plan Parcial con 98.800 metros cuadrados correspondiendo con la finca registral nº 6.226 Bis y la zona denominada "Liberada de Protección" del mismo Plan Parcial con 801.615 metros cuadrados, inscrita con el número de finca registral 6.228 Bis.

**II.-** Que con fecha 5 de mayo de 2017 se dicta providencia de la Alcaldía Presidencia para iniciar los trámites para la obtención de las cesiones obligatorias y gratuitas en virtud del contrato del Plan de Actuación Urbanístico y el Plan Parcial Cañada del Río. La tramitación de dicho expediente finaliza con escrito del Registrador de la Propiedad de Pájara, de 6 junio de 2017, por el que comunica la suspensión de la registración de la Resolución de la Alcaldía nº 1536/2017 de fecha 23 de mayo.

**III.-** Constan en el expediente certificaciones registrales literales, de 18 de noviembre de 2016 para la finca 6227-bis y recientes de 28 de octubre de 2022, de la finca nº 16906 segregada de la anterior y de las fincas nº 20.908, 20.987 y 20.988 segregadas así mismo, de la precedente.

**IV.-** Con fecha 6 de febrero de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento escrito (R.E. nº 1820/2023) de D. Pablo Blanco del Río como administrador único de la entidad mercantil "EL OMBÚ CANARIAS S.L.U", en el cual expone que dicha entidad es propietaria de la edificación destinada a guardería municipal, sita en la Avda. Hapag Lloyd, Urbanización Cañada del Río, Polígono C-8, término municipal de Pájara, que acredita mediante copia de la escritura de compraventa otorgada con fecha 17 de enero de 2023, ante D. Santiago Tomás Roy, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Canarias, con el número 142 de su protocolo.

No constando inscrita a su nombre de la finca registral nº 20.908 en el Registro de la Propiedad.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Así mismo, determina un precio de venta de la finca para el supuesto en que el Ayuntamiento quiera adquirirla y en caso contrario, concediendo un plazo de tres meses desde la recepción del referido escrito para el desalojo y entrega de la posesión, con apercibimiento que de no hacerlo se ejercerán en contra de este Ayuntamiento las acciones judiciales que le asisten, entre las que se incluye, la acción de desahucio.

V.-Que con fecha 28 de febrero de 2023, se emite informe técnico por el Arquitecto municipal (Sr. Gutiérrez Padrón), cuyo contenido literal, es el siguiente:

### **“I N F O R M A :”**

#### **Objeto**

El presente informe tiene por objeto el certificar qué (U.A.) se le asignó en el Plan Parcial CAÑADA DEL RÍO al Polígono C8.

#### **Antecedentes**

1.- El técnico que suscribe emitió informe de fecha 6 de junio de 2016 sobre el Edificio destinado a la Guardería Infantil de Costa Calma.

2.- Este informe se explicaba los antecedentes y que motivaron el PAU y Plan Parcial de Cañada del Río.

3.- En dicho informe se relataba que, una vez adjudicado el Concurso de Formulación y Ejecución del Sector de Suelo Urbanizable No Programado denominado “Cañada del Río” a Don Gregorio Pérez Alonso, este presenta en la Corporación los correspondientes documentos de desarrollo de dicho Sector, esto es, Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Tras los trámites de aprobación inicial, información pública y aprobación provisional, los documentos antes citados junto con el correspondiente Expediente Administrativo son enviados a la Comisión Provincial de Urbanismo. Esta última, según informes jurídicos obrantes en el Expediente Administrativo del P.A.U., no emite los correspondientes dictámenes en los plazos de tiempo previstos legalmente, lo que motiva que el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 28 de Diciembre de 1.983, acuerde considerar aprobados definitivamente el P.A.U. y el Plan Parcial anteriormente citados por Silencio Administrativo Positivo (B.O.P. nº 5 de 7 de Enero de 1.984).

Por último, y después de diversos recursos y valoraciones jurídicas formuladas en relación a la postura antes citada del Ayuntamiento, se produce la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable que nos ocupa por Orden Departamental del Excmo Señor Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias, en resolución de fecha 30 de Abril de 1.984.

#### **Consideraciones**

1.- El Plan Parcial CAÑADA DE RÍO, aprobado definitivamente el 30 de abril de 1984 por el Gobierno de Canarias, determina en el apartado 1.2.2 de la Memoria los usos pormenorizados del suelo y sus intensidades.

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5E5DA504540EAC721588482CC062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

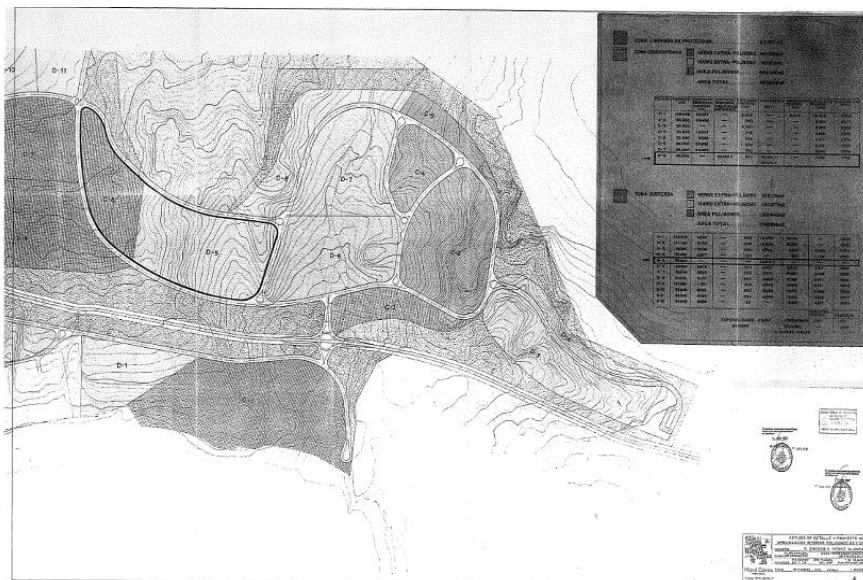
NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC





AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA



Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificación residencial turística (m <sup>2</sup> )	Edificación residencial de población de servicio (m <sup>2</sup> )	Edificación comercial (m <sup>2</sup> )	Equipamiento (m <sup>2</sup> )	Verde intra-poligono (m <sup>2</sup> )	Viales intra-poligono (m <sup>2</sup> )	Edificabil. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
C1	148.080	55.557	—	2.000	—	6.942	16.672	0,389
C2	94.480	34.459	—	750	—	—	8.333	0,373
C3	34.000	—	—	4.700	—	—	3.002	0,138
C4	33.840	12.337	—	342	—	—	2.998	0,375
C5	22.840	8.329	—	260	—	—	2.017	0,376
C6	94.000	30.345	—	1.200	—	—	8.163	0,336
C7	65.000	20.984	—	750	—	—	5.645	0,334
C8	52.200	—	36.599	800 (1)	32.180 +	—	4.533	0,716
<b>TOTAL</b>	<b>544.440</b>	<b>142.638</b>	<b>36.599</b>	<b>60.822</b>	<b>20.020 (2)</b>	<b>747.900</b>	<b>60.822</b>	<b>0,336</b>

(1) Superficie destinada a la edificación de la población de servicio.  
(2) " " a equipamiento mixto verde-equipamiento-deportivo público.

2.- En dicha Memoria se establece unos coeficientes de ponderación de uso, a los que le llama coeficiente de zona, donde se establecieron los siguientes coeficientes y con los siguientes criterios, extraídos de la Memoria:

a) Coeficiente de zona mediante el cual se expresará un valor para cada uso:  
Distinguiremos tres usos o coeficientes de zona:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- Z1 El residencial turístico..... 0,90  
Z2 El residencial de población de servicio..... 0,85  
Z3 El comercial..... 1,00

3.- En base a esto, el Coeficiente de ponderación que correspondió al polígono C8 fue de **0.79**.

4.- El Plan Parcial asignó para el Polígono C8 las siguientes edificabilidades:

USO	EDIFICABILIDAD	Coeficiente de uso	Coeficiente de Ponderación	Unidades de Aprovechamiento (U.A.)
Residencial de población de servicio	36.599 m <sup>2</sup>	0,85	0,79	24.576,2
Comercial	800 m <sup>2</sup>	1,00	0,79	632,0
<b>TOTAL</b>	<b>37.399 m<sup>2</sup></b>			<b>25.208,2 (U.A.)</b>

5.- En el primer Estudio de Detalle del polígono C-8, redactado por el Arquitecto D. Miguel Cabrera y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pájara el 24 de marzo de 1997, se describió en el apartado 1.4 la justificación de la solución adoptada en el ED, que se transcribe literalmente:

“ 1.4 Justificación de la solución adoptada:

Del Plan Parcial se extraen una serie de determinaciones cuantificadas que son condiciones de borde para el presente Estudio de Detalle.

Los datos concretos de estas determinaciones son los siguientes:

POLÍGONO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO m <sup>2</sup>	VIALES m <sup>2</sup> INTRAPOLÍGONO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
D-5	98.800	98.800	-----	-----
C-8	52.200	52.200 (*)	4.533	0,716

(\*) Los 52.200 m<sup>2</sup> del Polígono C-8 del Plan Parcial destina 32.180 m<sup>2</sup>,

A suelo destinado para uso Residencial de población de servicio y los 20.020 m<sup>2</sup> restantes a suelo Mixto Verde-deportivo.

El P.P. Cañada del Río, cumplimiento con las exigencias del PGO DEL Municipio de Pájara y con las Bases que regían el concurso para la formulación y ejecución del del PAU, fijó y localizó las cesiones obligatorias y gratuitas en los Polígonos D-5 y C-8 del que son objeto este Estudio de Detalle...”

6.- En otro apartado del citado Estudio de Detalle, donde se describe las edificabilidades asignadas a los polígonos D-5 y C-8, se describe la edificabilidad y las parcelas que se le corresponde al Promotor y las que les corresponde al Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita:

“1.5 Parcelación. Edificabilidades:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

..Polígono C-8

En este polígono se centró la cesión obligatoria y gratuita procedente de la aplicación del mecanismo del aprovechamiento medio.

Según la Memoria del P.P. CAÑADA DEL RÍO, que quedó reflejada asimismo, en la escritura pública de cesión ante notario otorgada por los esposos D. Gregorio Pérez Alonso y Dña. Mónica Saavedra Martínez, en puerto del Rosario y ante el Notario D. Javier Misas Barba, el 24 de febrero de 1.984, D. Gregorio Pérez Alonso se reserva en el polígono C-8 5.341 m<sup>2</sup> de suelo, que se corresponde con 4.181,40 U.A., de las 25.208,2 (U.A.) que posee el Polígono C-8, con destino a un centro comercial y a viviendas de población de servicios.

Por tanto, el promotor conservará 632 U.A. correspondientes al centro comercial de 800 m<sup>2</sup>, así como 3.552 U.A. localizadas y calificadas como terrenos destinados al uso de edificación para la población de servicios.

El Parcelario resultante es, pues, el siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	USO	PROPIEDAD	UNIDADES (U.A.) APROVECHAMIENTO
1	3.741	5.157	1,37	Residencial población servicio	Promotor	3.552
2	1.600	800	0,50	Comercial	Promotor	632
3	24.243	31.442	1,29	Residencial población servicio	Ayuntamiento	21.024,20
4	18.083	----	-----	Mixto Verde Deportivo	Ayuntamiento	-----
VIALES	4.533	----	-----			-----
<b>TOTAL</b>	<b>52.200</b>	<b>37.399</b>				<b>25.208,20</b>

**Conclusiones**

Por tanto, podemos concluir que, las Unidades de aprovechamiento asignadas al Polígono C-8 del P.P: "Cañada del Río" se establecieron en las parcelas 1, 2 y 3, quedando la parcela 4, correspondiente al Mixto verde- deportivo, sin Unidades de aprovechamiento, por lo tanto, carente de cualquier edificabilidad lucrativa.

Lo que informo para su debido conocimiento y efectos." Firmado digitalmente.

**B.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP)
- Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. (LRJAP)
- Ley 29/1998, de 13 julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. (LJCA).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (LEC).



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**C.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

**Primero.- Procedencia del informe del Secretario.**

De acuerdo con el art.3.3.d) 2º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, se requiere informe preceptivo de la Secretaría General para el ejercicio de acciones necesarias para la defensa de los bienes y derechos de las Entidades Locales (en similar sentido, el art.9.3 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, para el ejercicio de acciones en defensa del patrimonio local). Dicho informe podrá ser emitido mediante nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art.3.4 RD 128/2018), como se realiza en el presente caso.

**Segundo.- Delimitación de los terrenos ubicado en el Polígono C-8 sobre los que corresponde ejercitar acción necesaria para su defensa.**

En la estipulación tercera de la escritura pública de cesión gratuita otorgada por los esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318, se establece que Don Gregorio "se reserva en el "Polígono C-8, cinco mil trescientas cuarenta y un metros que se corresponden con cuatro mil ciento ochenta y cuatro: unidades de aprovechamiento, de las veinticinco mil doscientas ocho que posee el mentado polígono, según el Plan Parcial "Cañada del Río" con destino a un centro comercial y viviendas de población de servicios.

El resto se cede gratuitamente, al Ayuntamiento en concepto de 10% de aprovechamiento medio y equipamiento verde-deportivo. A tal fin, y con objeto de concretar físicamente las cuatro mil ciento ochenta y cuatro unidades de aprovechamiento que se reserva D. Gregorio Pérez Alonso, éste se compromete por este acto a presentar a trámite en el Ayuntamiento de Pájara, en plazo de no superior a seis meses, a contar de la fecha de este documento, estudio de detalle y proyecto de urbanización interior del referido Polígono, donde se localizará con exactitud la superficie que se reserva para hacer viable urbanísticamente las cuatro mil ciento ochenta y cuatro unidades de aprovechamiento mentadas a favor de Don Gregorio Pérez Alonso, así como la ordenación del terreno municipal que por este acto se acuerda."

En la escritura anterior no se deja lugar a dudas sobre el carácter público y de cesión gratuita de los polígonos D-5, parte del C-8 y la Zona Liberada de Protección determinada en el Plan Parcial y P.A.U. y que por tanto, debería pasar a titularidad pública. Así mismo, en la estipulación quinta el Ayuntamiento de Pájara se compromete a no inscribir en el Registro de la Propiedad la cesión anterior hasta el 1 de marzo de 1985.

El parcelario del Polígono C-8, se muestra en la tabla siguiente:

PARCEL A	SUPERFI CIE M <sup>2</sup> (1º ED)	SUPERFI CIE M <sup>2</sup> (2º ED)	SUPERFI CIE CONSTR. M <sup>2</sup>	EDIFIC A BILIDA D	USO	PROPIEDA D	(UA)
1	3.741	5.420	5.157	1,37	RESIDENCIA L	PROMOTOR	3.552
2	1.600	2.990	800	0,50	COMERCIAL	PROMOTOR	632
3	24.243	25.005,01	31.442	1,29	RESIDENCIA L	AYTO. PÁJARA	21.024, 20
4	18.083	20.592	-----	-----	VERDE/DEP OR	AYTO. PÁJARA	-----
VIALES	4.533	4.533	-----	-----			-----
<b>TOTAL</b>	<b>52.200</b>	<b>58.540,0</b>					<b>25.208,</b>



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

		<b>1</b>					<b>20</b>
--	--	----------	--	--	--	--	-----------

El 3 de febrero de 1989 (R.E. número 323) D. Gregorio Pérez Alonso comunica la cesión de derechos y obligaciones para el Plan Parcial “Cañada del Río” de D. Gregorio Pérez Alonso a FUERT CAN S.A. como promotor urbanístico del ámbito.

Consta escritura pública de cesión gratuita, otorgada por Don Gregorio Pérez Alonso y Otros, a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Emilio Romero Fernández, en Puerto de Rosario, a 11 de junio de 1998, con número de protocolo 1.973. En la misma exponen que el objeto es dar cumplimiento a lo dispuesto en la base novena párrafo segundo del contrato de adjudicación del concurso para la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística en la Finca “Cañada del Río”, suscrito entre D. Gregorio Pérez Alonso y el Ayuntamiento de Pájara, el día 3 de enero de 1.983, que dice, que las cesiones, previstas en la base sexta del mismo contrato, y sin perjuicio de lo establecido en la base tercera B-2, se formalizarán en escritura pública ante el Notario por el adjudicatario.

Cediendo gratuitamente en la estipulación primera al Ayuntamiento de Pájara en cumplimiento de los compromisos asumidos por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial Cañada del Río, los terrenos ubicados en el Polígono D-5 de dicho Plan Parcial con 98.800 metros cuadrados correspondiendo con la finca registral nº 6.226 Bis y la zona denominada “Liberada de Protección” del mismo Plan Parcial con 801.615 metros cuadrados, inscrita con el número de finca registral 6.228 Bis.

Dichos terrenos, con la misma descripción, linderos y superficies, ya habían sido objeto de cesión gratuita en la escritura pública del 1.984, al igual que los correspondientes al Polígono C-8, a los que no se hace mención alguna en la segunda escritura, considerándose por tanto, la primera válida y suficiente a todos los efectos para su adquisición como bien de dominio público municipal al tener la condición de superficie de cesión obligatoria y gratuita. En el caso de la segunda escritura, en relación al Polígono D-5 y la zona liberada de Protección supone una reiteración de la cesión gratuita del año 1.984, incluyendo los números de finca registral. Sentado lo anterior, se considera que la escritura de cesión gratuita otorgada en 1.998 no afecta a los terrenos de Polígono C-8 cedidos gratuitamente en la del año 1.984, ya que simplemente reitera lo que ya estaba cedido, y sin que se mencione expresamente la figura de la revocación de tal cesión. Además de ser esta cuestión de todo punto irrelevante, pues también como se verá, hecha la cesión se produce el paso al dominio público y queda ya fuera el bien de toda posibilidad de ser incluida en un negocio jurídico entre particulares, siendo nulo, en caso de pretenderse, todo acto o negocio jurídico subsiguiente que tenga por objeto un bien de dominio público.

Acudiendo de nuevo a lo estipulado en la escritura de cesión del año 1984, válida a todos los efectos para los terrenos cedidos del Polígono C-8, con una superficie de 52.200 m<sup>2</sup> que después de la reserva a su favor de 5.341 m<sup>2</sup>, correspondían de cesión gratuita al Ayuntamiento de Pájara **un total de 46.859 m<sup>2</sup>** coincidente con la finca registral nº 6227-Bis que D. Gregorio y esposa **inscriben el 29 de febrero de 1.988 a su nombre**, no accediendo al Registro la escritura de cesión gratuita del año 1984 con respecto al Polígono C-8, salvo la reserva de 5.341 m<sup>2</sup> a su favor que descuentan de la superficie total del Polígono C-8, la cual la segregan e inscriben el resto en la 6227 Bis.

Como se ha apuntado ya, la finca registral nº 6227 bis, tiene su primera inscripción el 29 de febrero de 1988 por segregación de la finca registral nº 2.100 con una superficie de cuarenta y seis mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (descontados ya los 5.341 m<sup>2</sup>), linda: al poniente, norte y sur con calles en proyecto abiertas a la finca matriz; y al naciente con el Polígono D-5. Dicha finca registral incluye las parcelas 3, 4 y los viales, no inscribiéndose en ningún momento a nombre del Ayuntamiento de Pájara.

En mayo del año 1987, D. Gregorio Pérez Alonso presentó escrito solicitando la sustitución del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria por su monetización a favor del Ayuntamiento, esto es la parcela 3 del Polígono C-8, con 24.243 m<sup>2</sup>. En agosto de 1988 se firma Convenio Urbanístico para ello, constando la parcela nº 3 junto con la nº 4 y los viales inscritos en la finca



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

6227 bis a nombre de D. Gregorio y no a nombre del Ayuntamiento, teniendo el promotor perfecto conocimiento de su titularidad municipal al solicitar monetización de parte de la misma. En diciembre de 1994 se considera resuelto el contrato "Liquidación contrato 10% aprovechamiento medio, Plan Parcial Cañada del Río", con un saldo a favor del Ayuntamiento que se abona en el año 1995, pasando la parcela nº 3 del Polígono C-8 a la titularidad de D. Gregorio Pérez Alonso, siendo en este momento cuando se produce el error de identificar a la parcela nº 3 de 24.243 m<sup>2</sup> de superficie con la finca registral 6.227 bis de 46.859 m<sup>2</sup>, cuando en realidad se corresponde con la parcela nº3, nº 4 y viales.

Dicha identificación errónea, puede tener su origen en la certificación de la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Pájara, de fecha 29 de marzo de 1995, con motivo de la liquidación del Convenio Urbanístico, certificando, entre otros, que:

"...; que según nota informativa expedida por el Registro de la Propiedad obrante en el expediente de su razón la parcela nº 3 del Polígono C-8 de Cañada del Río, se corresponde con la finca registral 6.227 bis, inscrita al folio 101, del tomo 322 del libro 55 de Pájara, inscripción 1ª, hallándose libre de cargas y gravámenes, e inscrita a favor de Don Gregorio Pérez Alonso" cuando en realidad, como se ha visto, se corresponde con la parcela nº 3, 4 y viales.

Con fecha 31 de mayo del año 2000, consta en la segunda inscripción de la finca registral nº 6227 bis una aclaración y rectificación en el sentido de "que en la escritura de venta que motivó la inscripción 1ª, en el sentido de que la compra se efectuó a favor del D. Gregorio, cuando en realidad la compradora era la citada entidad "Fuert Can S.L. (entonces Fuert Can S.A.) y que el Sr. Pérez Alonso, actuaba en representación de la misma".

La tercera y cuarta inscripción se inscriben el mismo día, 13 de junio del año 2000 y corresponden a la venta por Fuert Can S.L. de la finca nº 6227 bis a "Construcciones Turísticas COTUR S.L." mediante escritura autorizada ante el Notario D. Alfonso Zapata Zapata, el 2 de junio del año 2000 con el número de su protocolo 1280 y a continuación ante el mismo notario y el mismo día se procede a otorgar escritura de compraventa con el número de su protocolo 1891 vendiendo a "C.H.M. Promociones Inmobiliarias Costa Calma S.A.", inscribiéndose el 13 de junio de 2000 en el Registro de la Propiedad como la inscripción cuarta.

Visto lo anterior, los terrenos correspondientes a la cesión obligatoria y gratuita del Polígono C-8, cedidos al Ayuntamiento de Pájara mediante la escritura de 1984, por los compromisos asumidos por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial Cañada del Río y que se corresponden con la finca registral nº 6227 Bis con una superficie de 46.859 m<sup>2</sup>, se transfieren a terceros mediante dos transacciones consecutivas el mismo día y ante el mismo Notario, pasando a la propiedad de "C.H.M. Promociones Inmobiliarias Costa Calma S.A."

Tal como consta en otros expedientes del Ayuntamiento, en el apartado cuarto de la escritura de la primera venta con el número de protocolo 1.890, se manifiesta la obligación de Fuert Can S.L. a ejecutar la urbanización a pie de la parcela y en el quinto reza literal: "Aún cuando en virtud de los compromisos contraídos entre el Promotor del Plan de Ordenación y Urbanización "Cañada del Río" y el Ayuntamiento de Pájara, La Corporación Municipal viene obligada a recibir los viales y espacios libres y públicos..." Y que, de hecho ya habían sido cedidos mediante la escritura de cesión del año 1984, pero no trasladados al Registro de la Propiedad.

Una vez transferida la finca a terceros, se procede el 12 de junio de 2002 a la segregación de la mayoría de la finca registral 6227 bis de acuerdo con el parcelario correspondiente a la modificación del Estudio de Detalle del Polígono C-8 aprobado el 12 de septiembre de 2000 (B.O.C. nº36 de 23 de marzo de 2000) en las siguientes fincas:

- Finca nº 16.902 corresponde a la Parcela 3A con 15.896,6 m<sup>2</sup>.
- Finca nº 16.903 corresponde a la Parcela 3B con 2.533 m<sup>2</sup>.
- Finca nº 16.904 corresponde a la Parcela 3C con 4.214 m<sup>2</sup>.
- Finca nº 16.905 corresponde a la Parcela 3D con 2.361,41 m<sup>2</sup>.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- Finca nº 16.906 corresponde a la Parcela “4 verde-deportiva” con 20.592 m<sup>2</sup>.
- Resto corresponde a los viales intra-polígono.

En el resto de la finca 6227 bis, se quedan los viales con una superficie 1.262 m<sup>2</sup>, cuando en el parcelario de la modificación del Estudio de Detalle se mantenían los 4.533 m<sup>2</sup>, esto significa que las segregaciones de las parcelas anteriores se llevan a cabo con las superficies del parcelario de la modificación del ED, aumentadas del inicial en 3.271 m<sup>2</sup>. Ello sin modificar la superficie total de la finca 6.227 bis, que en la modificación del ED ascendían a 50.130,01 m<sup>2</sup> en vez de los 46.859 m<sup>2</sup> inscritos. Es por tanto la superficie de los viales la que absorbe el incremento de las parcelas. (Ver tabla anterior).

Habiéndose resuelto entre los años 1994-1995, el contrato “Liquidación contrato 10% aprovechamiento medio, “Cañada del Río”, correspondiente a la Parcela nº 3 (posteriores fincas registrales 16.902, 16.903, 16.904 y 16.905), pasando de nuevo a la titularidad de D. Gregorio Pérez Alonso, aunque en el Registro de la Propiedad, siempre habría constado a su nombre, son los terrenos de la finca registral nº 16.906 y el resto correspondiente a los viales, los que perduran de la escritura de cesión del año 1984, como cesiones gratuitas y obligatorias a favor del Ayuntamiento de Pájara, sin llegar a inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo transferidos a terceros terrenos de naturaleza demanial y con lo que ello significa, en cuanto las limitaciones a su disponibilidad de conformidad con el artículo 80 de la LRBRL que establece que: “1. Los bienes comunales y demás bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno..”. O la propia Constitución Española, cuyo artículo 132.1 sanciona la inalienabilidad de los bienes de dominio público.

Centrando el análisis en la finca registral nº 16.906 correspondiente a la parcela nº 4 del parcelario y continuando con la secuencia de las múltiples acciones, que sobre los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Pájara se cedieron desde el año 1984, dicha finca registral se inscribe proveniente de la segregación de la 6.227 Bis, el 12 de junio de 2002, constando su titularidad a nombre “C.H.M. Promociones Inmobiliarias Costa Calma S.A.” después de la sucesión de compraventas del día 2 de junio del 2000.

Pues bien, en la primera inscripción de “división y obra nueva”, consta descripción de la finca en los siguientes términos: “Parcela de terreno señalada con la sigla “4-verde deportiva” integrada en el Polígono del Plan Parcial “Cañada del Río”, sito en la Península de Jandía, término municipal de Pájara, en las parcelas números tres y cuatro del Polígono C-8. Mide veinte mil quinientos noventa y dos metros cuadrados...”. Lo primero que cabe apuntar, es que la afirmación de que dicha finca está integrada en las parcelas tres y cuatro, no es correcta, ya que ésta se encuentra exclusivamente integrada en la parcela número cuatro, según el parcelario aprobado para el Polígono C-8 y con la superficie correspondiente a la modificación del estudio de detalle, con un total de 20.592 m<sup>2</sup> y constando, como se ha indicado, **en la descripción de la inscripción primera “Parcela de terreno señalada con la sigla “4-verde deportiva”, haciendo únicamente referencia a la número 4 en la denominación.**

En la primera inscripción, además de la división se declara obra nueva en construcción como “Conjunto de Instalaciones Deportivas, de Ocio y Uso social” que está integrado por las edificaciones destinadas a equipamiento (guardería, restaurante, edificios deportivos) e instalaciones deportivas (piscina, tenis y polifuncional) inscribiéndose a favor de “C.H.M. Promociones Inmobiliarias Costa Calma S.A.” tanto la finca como la obra nueva en construcción.

El 17 de diciembre de 2008, se lleva al Registro rectificación que da lugar a la inscripción tercera, solicitando la sustitución de la descripción de la parcela que consta en la inscripción primera, que en cuanto a la edificabilidad se señala que “no presenta edificabilidad lucrativa, dado su uso de zona deportiva, pero sí edificabilidad de equipamientos públicos, correspondientes a la guardería municipal” y definiendo los linderos de acuerdo con la licencia de segregación, entre otras, de una parcela de 1.125 m<sup>2</sup>, señalada como Parcela 4B. En cuanto a la obra nueva declara estar finalizada la edificación destinada a guardería infantil. El mismo día, de la finca registral nº 16.906 se segrega la finca nº 20.908 correspondiente a un solar de 1.125 m<sup>2</sup>, con una



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

edificación destinada a guardería municipal, con una superficie total de 509,14 m<sup>2</sup>. no presentando edificabilidad lucrativa por su uso de zona verde deportiva.

Con posterioridad, el 26 de marzo de 2009, se segrean de la finca registral n° 16.906, las parcelas 4A y 4C, con superficies de 997,40 m<sup>2</sup> y 450 m<sup>2</sup>, correspondiendo a las fincas registrales 20.987 y 20.988, respectivamente. No presentando tampoco edificabilidad lucrativa y quedando un resto en la finca matriz n° 16.906 de 18.019,6 m<sup>2</sup>.

A modo de resumen y con el fin de determinar los terrenos de titularidad municipal correspondientes al Polígono C-8, que no fueron inscritos en el Registro de la Propiedad, una vez se llevó a cabo la cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento de Pájara, mediante escritura pública en el año 1984, corresponden con las siguientes fincas registrales:

- Resto de la finca registral n° 16.906, solar ubicado en el Polígono C-8 del sector de suelo urbano residencial, desarrollado inicialmente a través del Plan Parcial "Cañada del Río", identificada como parcela 4, con una superficie de 18.019,6 m<sup>2</sup>.

Linderos:

Norte, con parcela 3B del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río", en parte, y en parte, con la calle "Playa de la Jaqueta"; interiormente con las parcelas "3A1", "3A2", "3A3", "3A4", "3C" Y "3C" del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río";

Sur, con Avenida "Hapag Lloyd", en parte, y en parte, con parcela "2" del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río", interiormente con con parcela "3A1" y 4 C y viales rodados, zonas de aparcamiento y vial peatonal de la urbanización.

Este, con el Polígono D-5 Plan Parcial "Cañada del Río", en parte, y en parte, con parcelas "1" y 4C del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río", interiormente con las parcelas "3A1", "3A4", "3B" y "3C" del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río" y con zona de aparcamientos de la urbanización.

Oeste, con Avenida "Hapag Lloyd", interiormente con las parcelas "3B" y "3C" del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río", en parte, y en parte, con vial rodado de la urbanización.

- Finca registral n° 20.908, parcela 4B con una superficie de 1.125 m<sup>2</sup>. correspondiente a la guardería municipal.  
Linderos: Norte, con parcela 4ª de la misma segregación; Sur con Avenida "Hapag Lloyd"; Este, con resto de la finca matriz de la que se segrega, finca registral n° 16.906, en parte, y en parte, con zona de aparcamientos de la urbanización. Oeste con la parcela 4A de la misma segregación.
- Finca registral n° 20.987, parcela 4A con una superficie de 997,4 m<sup>2</sup>, zona verde deportiva.  
Linderos: Norte, con parcela "3D" del Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río"; Sur, con Avenida "Hapag Lloyd" en parte y en parte, con parcela 4B de la misma segregación; Este, con parcela 4B de la misma segregación y Oeste, con parcela "3D" de Polígono C-8 del Plan Parcial "Cañada del Río", en parte, y en parte, con vial rodado de la urbanización.
- Finca registral n° 20.988, parcela 4C con una superficie de 450 m<sup>2</sup>, para uso de equipamiento público de bomberos.  
Linderos: Norte, Sur y Oeste, con resto de la finca matriz que se segrega, finca registral n° 16.906; Este con el Polígono D-5.

Un total de 20.592 m<sup>2</sup> que se corresponden exactamente con la parcela n° 4 del Polígono C-8, según el parcelario aprobado del Plan Parcial "Cañada del Río", superficie coincidente con la modificación del Estudio de Detalle. Constando inscritas todas ellas a nombre de "C.H.M. Promociones Inmobiliarias Costa Calma S.A." y sin edificabilidad lucrativa dado su uso como zona verde deportiva.





AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Recientemente y tal como se recoge en los antecedentes del presente informe, se ha presentado escrito por D. Pablo Blanco del Río como administrador único de la entidad mercantil "EL OMBÚ CANARIAS S.L.U", en el cual expone que dicha entidad es propietaria de la edificación destinada a guardería municipal, sita en la Avda. Hapag Lloyd, Urbanización Cañada del Río, Polígono C-8, término municipal de Pájara, que acredita mediante copia de la escritura de compraventa otorgada con fecha 17 de enero de 2023, ante D. Santiago Tomás Roy, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Canarias, con el número 142 de su protocolo. No acreditando la inscripción registral a su nombre de la finca registral nº 2098, que se corresponde con la parcela 4B objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento mediante la escritura pública del año 1984.

### **Tercero.- Sobre la adquisición de los terrenos cedidos, su naturaleza demanial y las limitaciones legales sobre su disponibilidad en el tráfico jurídico.**

Las cuatro fincas registrales anteriores que contienen los terrenos cedidos en el año 1984 al Ayuntamiento de Pájara, con un total de 20.592 m<sup>2</sup>, con el objeto de facilitar su denominación conjunta, en adelante se nombrarán como "la parcela nº 4, verde-deportivo" y corresponden a las fincas registrales números: 20.908, 20.897, 20.988 y resto de la finca 16.906.

De acuerdo con el informe técnico que obra en el expediente que concluye que "la parcela nº 4, correspondiente al Mixto verde-deportivo público, sin unidades de aprovechamiento, por lo tanto carente de cualquier edificabilidad lucrativa por una parcela de cesión gratuita destinada a equipamiento mixto verde- deportivo de uso público" y lo expuesto en el apartado anterior sobre los antecedentes desde su cesión en el año 1984 hasta la actualidad, cabe afirmar que se trata de terrenos de naturaleza demanial con las limitaciones que sobre su disponibilidad tienen reconocidas los bienes de dominio público.

En relación a los modos que tienen las Administraciones Públicas para adquirir bienes y derechos, se pronuncia el artículo 15 de la LPAP que establece que por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico y, en particular, por los siguientes, encontrándose en primer lugar, por atribución de la ley.

Sobre el carácter de las cesiones obligatorias y gratuitas que vienen impuestas por la ley, se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo STS 4376/2014 de la Sala de lo Contencioso, Rec: 2173/2012, en los siguientes términos:

»El precepto se refiere a bienes adquiridos a título gratuito, sujetos a condición (artículo 12.2 del RD 1372/86). Sin embargo, el precepto tampoco es de aplicación, al supuesto que nos ocupa.

»Los suelos que integran el Área 12.3 OD Kortazar proceden de "cesiones gratuitas" como consecuencia de la actuación urbanística de las antiguas Áreas 18-9 y 18-10 de las antiguas NNSS. Pero el concepto "cesión gratuita" no se identifica con "bienes adquiridos a título gratuito". Las cesiones gratuitas son obligaciones que se imponen por la Ley; mientras que las adquisiciones a título gratuito, proceden de disposiciones voluntarias (donaciones o herencias).

»El artículo 46 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU) establece:

» 1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

» 2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

»Y el artículo 47 RGU:

» 1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan...”

Sobre la obligatoriedad de las cesiones gratuitas para la adquisición del aprovechamiento urbanístico se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 29 mayo de 2015, al ser el objeto de recurso la procedencia o no de una expropiación urbanística por ministerio de la ley cuando los terrenos sobre los que se planteaba la expropiación debían haber sido objeto de cesión obligatoria:

“Partiendo de estos hechos, debe señalarse que la obligación del propietario de suelo urbanizable de realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas para el desarrollo del Planeamiento urbanístico es una obligación legal que se viene estableciendo en las sucesivas Leyes del Suelo. Así lo disponía en el art. 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (EDL 1976/979), el art. 46 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (EDL 1978/3109) por el que se aprobó el Reglamento de Gestión urbanística, la Ley 8/1990 de 25 de julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (EDL 1990/14199) y el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (EDL 1992/15748) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ( arts. 20 y 26), el art. 14 y 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y finalmente en la Ley 8/2007 de 28 de mayo (EDL 2007/28567) de Suelo y el finalmente el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio (EDL 2008/89754) (art. 16. a).

La finca objeto de este litigio de 32.966 m<sup>2</sup>, estaba incluida en el Plan Parcial de Ordenación de la finca "Marina de Casares". Estos terrenos estaban sujetos a la obligación de cesión obligatoria y gratuita para equipamiento docente (12.000 m<sup>2</sup>) y el resto para zonas verdes y viales, así lo reconoció la anterior titular registral, la empresa Casares SA, en la propia escritura de cesión de estos terrenos y, consecuentemente, cedió la totalidad de los terrenos a favor del Ayuntamiento por escritura pública. Esta obligación de cesión formaba parte de las previsiones contenidas en el Plan Parcial para esta zona, aprobado el 12 de marzo de 1986, en el que se disponía que las superficies objeto de cesión eran las siguientes:

Equipamiento para centros docentes- 12.000 m<sup>2</sup>

Equipamiento deportivo- 8.422 m<sup>2</sup>

Equipamiento socio-cultural 4.150 m<sup>2</sup>

Zona verde 49.930 m<sup>2</sup>

Viario 19.440 m<sup>2</sup>

La cesión de estos terrenos unilateralmente realizada por el titular, en cumplimiento de una obligación legal y de las previsiones del Planeamiento, no llegaron a materializarse con la aceptación del Ayuntamiento sobre parte de los terrenos cedidos. No debe olvidarse, a este respecto, que es con la aprobación del proyecto de reparcelación o equidistribución cuando se produce la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados al dominio y uso público. Y en los casos en los que la reparcelación no sea necesaria (por ej en los casos de propietario único) se requiere la aceptación de la Administración de la localización del aprovechamiento y la tramitación de un expediente en que se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente (art. 30 del RD 1093/1997 (EDL 1997/24105)). En el supuesto que nos ocupa no consta que se produjese el proceso de reparcelación ni de que se aceptasen las parcelas objeto de cesión, pues el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento solamente aceptó la cesión de los terrenos de la zona escolar y no el resto de los terrenos cedidos. (...)

No se conocen las razones por las que se permitió continuar con el proceso urbanizador de la zona sin que las cesiones obligatorias llegaran a efectuarse, pero lo que no resulta discutible, a los efectos del recurso que nos ocupa, es que el propietario de estos terrenos, en cuanto subrogado en las obligaciones urbanísticas que le correspondían a los anteriores titulares ( art. 18.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo (EDL 2007/28567)), **estaba obligado a realizar las cesiones**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**obligatorias y gratuitas si quiere adquirir el aprovechamiento urbanístico, y que los terrenos cuya expropiación se solicita forman parte de aquellos que debían ser objeto de cesión obligatoria y gratuita para continuar con el proceso urbanizador.** Es por ello que, en contra de lo manifestado por la sentencia impugnada, no resulta procedente la expropiación por ministerio de la ley con la consiguiente fijación de un justiprecio respecto de unos terrenos que, **aun cuando no llegaran a integrarse en el patrimonio municipal por falta de aceptación, formaban parte de ese deber de cesión.** No nos corresponde, por ser una cuestión ajena a este recurso, resolver sobre las vías necesarias para que la cesión se efectúe, pero sí forma parte de esta contienda y de la decisión que debe adoptarse, pronunciarnos sobre la procedencia de expropiar y justipreciar tales terrenos tal y como se afirma en la sentencia impugnada.

La conclusión no puede ser otra que sostener la improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley de unos terrenos, que formaban parte de un sector de suelo urbanizable en el que materializar los beneficios y cargas para los propietarios, y que estaban sujetos a un deber de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento.”

Es decir, el Tribunal Supremo condiciona la transmisión e integración en el patrimonio municipal de los bienes de dominio público objeto de cesión obligatoria, a la formalización y aceptación de la cesión, hecho que se produjo por el propietario y promotor urbanístico y el Ayuntamiento en la escritura pública de 1984, como seguidamente se analiza.

Así, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears, Contencioso Administrativo, de 17 septiembre de 2019, se pronuncia sobre el aprovechamiento de los beneficios del planeamiento sin cumplir con el deber de cesión gratuita, en los términos siguientes:

“La Arquitecta municipal, que, pese a lo sostenido desde el principio por los ahora apelantes, ha reiterado en el juicio que no existe ninguna porción de terreno susceptible de adquisición por expropiación sino que debían cederse obligatoriamente las que todavía no eran propiedad de la Administración aquí apelada puesto que no era necesaria la reparcelación, finalmente también se ratificó en el tercero de los informes, éste emitido el 30/06/2016, indicándose con ello que las seis porciones de terreno correspondían a seis porciones previamente segregadas y que fueron objeto de cesión obligatoria ya que no era necesaria la equidistribución.

No se trata de caso de donación de inmuebles sino que nos encontramos ante el deber de todo propietario de suelo urbano de las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por norma. Por tanto, no se infringe lo dispuesto en el artículo 633 del Código Civil (EDL 1889/1). Y tampoco se trata, pues, de donación revocable a instancia del donante por incumplimiento de las condiciones impuestas, de manera que no puede afirmarse que se infringe lo dispuesto en el artículo 647 del Código Civil (EDL 1889/1).

**La reparcelación era innecesaria porque las cesiones figuraban aseguradas al constar en la Memoria de Gestión de la modificación puntual número 42 del Plan General de Maó, aprobada definitivamente el 01/07/2002, que no era precisa la equidistribución porque los viales o zonas verdes existentes o proyectadas (i) en parte fue objeto de cesión el 26/11/1965, (ii) en parte la cesión se comprometió el 28/12/1988, y (iii) el 12/03/1999 los Srs. Lorenza Juliana Leticia Laura propusieron la cesión.**

Las tres porciones de terreno procedentes de la finca registral número NUM002 también han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita - artículos 30.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997, 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-. **En efecto, el titular primitivo aprovechó los beneficios del planeamiento sin cumplir con el deber de cesión gratuita, de modo que la ineludible combinación con el principio de proscripción del enriquecimiento injusto requiere la cesión advertida.**

Habiendo los titulares de los terrenos vendido parcelas como edificables y obtenidas incluso licencias municipales de obras, la cesión viene impuesta por norma, siendo incluso posible la cesión no formalizada pero tácita y, en definitiva, no cabe expropiarse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Llegados a este punto, cumple ya la desestimación de la apelación.”

Así mismo, de la Sentencia del Tribunal Supremo, de la Sala Primera de lo Civil nº 638/2015, 17 de noviembre de 2015, Recnº 2007/2013, se extractan los siguientes párrafos que vienen a colación con el supuesto que nos ocupa, al objeto de determinar el momento en el que se entienden cumplidas las obligaciones de cesiones gratuitas:

“(…)

5.- Como recogíamos en la sentencia de 29 de octubre de 2014, Rc. 3315/2012 , la sentencia de 3 de octubre de 2014, Rc. 2328/2012 , establece que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, Rº. 2895/1993, doctrina legal para el presente recurso, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Dice así: "La inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación...no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical".

En consecuencia, la franja aquí discutida no es al día de hoy vía pública en sentido jurídico y, por tanto, no puede calificarse como tal para producir efectos jurídicos en relación con las servidumbres de luces, vistas y paso objeto del debate.

6.- Sin embargo, según ya decíamos en aquella sentencia (29-10-2014), ello sería abordar sólo un aspecto de la existencia o no de servidumbre de luces, vistas y paso, pues la sentencia no se centra en el concepto jurídico de vial público, sino en las segregaciones y parcelas que se configuran sometiéndose a las alineaciones proyectadas en el plan general de urbanismo, con una finalidad clara de construir el que adquiere.

Como afirma esta Sala en las Sentencias que cita la recurrida de 13 de mayo de 1989 y 15 de febrero de 1995 "...en supuestos de parcelación de una finca ha de entenderse que ha habido cesión implícita a los adquirentes de solares de las superficies correspondientes a instalaciones y servicios comunes puesto que en caso contrario la finalidad de la parcelación se vería frustrada...".

Trasladando ello al supuesto presente no tendría sentido autorizar segregaciones y acomodación al plan urbanístico, con cesión de terreno para viales y acerados, si luego se niega la apertura de huecos a tales espacios libres, por ser consustancial a la urbanización que se materializa tales recursos constructivos aunque el vial no tenga aún "jurídicamente" el concepto de público.”

En el supuesto concreto que nos ocupa, la cesión se llevó a cabo mediante escritura pública de cesión gratuita otorgada por los esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318. Documento que incluye la escritura de cesión, formalización del contrato de adjudicación del Concurso para la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística en la Finca “Cañada del Río”, las bases del Concurso y el acuerdo de Adjudicación del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 29 de diciembre de 1982, a D. Gregorio Pérez Alonso.

El Ayuntamiento de Pájara se comprometió en dicha escritura a no inscribir en el Registro de la Propiedad la cesión hasta el 1 de marzo de 1985, los que nunca se llevó a cabo, pero de lo que se deduce que dicha escritura era título de propiedad suficiente para acudir al Registro de la Propiedad e inscribir las cesiones obligatorias y gratuitas a nombre del Ayuntamiento. Así mismo, éstas permitieron adquirir al promotor sin lugar a dudas el aprovechamiento urbanístico del Plan

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDA04540EAC7215884882C062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Parcial “Cañada del Río”, es decir, obteniendo los beneficios del planeamiento sin cumplir el deber de cesión de los terrenos correspondientes a “la parcela nº 4, verde-deportiva” de cesión obligatoria y gratuita.

De acuerdo con el artículo 609 del Código Civil: “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción”.

En este sentido, por lo que se refiere a la adquisición por ministerio de la ley hay que irse a la normativa urbanística. Así, y teniendo en cuenta las fechas del presente caso resultaba aplicable el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (LRSOU en adelante) y el desarrollo del mismo por el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RD 3288/1978 en adelante).

Con arreglo a la LRSOU, dispone los artículos 120 y 128:

Artículo ciento veinte.

Uno. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen en la presente Ley.
- b) Sufragar los costes de la urbanización.

Dos. La Administración vendrá obligada a afectar el suelo procedente de las cesiones al destino previsto en los Planes, y eventualmente al Patrimonio municipal del suelo, y a realizar la urbanización en los plazos previstos. La variación en el destino de los terrenos de cesión obligatoria no podrá implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio en cada caso.

Y especialmente el artículo 128 de la LRSOU: “La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen”.

Dicho desarrollo reglamentario se encuentra en los siguientes artículos del RD 3288/1978, teniendo en cuenta como se verá seguidamente que el Programa de Actuación Urbanística en ejecución del suelo urbanizable programado del Plan Parcial Cañada del Río era de propietario único, que de acuerdo con el art.157.2 y 3 de este reglamento, no será necesario la constitución en Junta de Compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario:

Artículo 173.

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Y los artículos 179 y 180 del RD 3288/1978, relativos a la Sección 7ª relativa a la “cesión de terrenos y obras de urbanización”:

Artículo 179.

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante.

Artículo 180.

1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

No obstante, en lugar de proyecto de compensación, siendo propietario único, se optó por el Ayuntamiento y el promotor del ámbito, proceder mediante los negocios jurídicos correspondientes de segregaciones de su finca matriz, para entregarlas en cumplimiento de tal deber al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanística aprobado.

Así, de acuerdo con la memoria del Plan Parcial de Cañada del Río (página 141 del archivo .pdf):

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

EL SECRETARIO  
Sistema de actuación

El sistema de actuación es el de compensación en todo el ámbito territorial del plan si bien se actuara por unidades de ejecución, estos son, los polígonos.

Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y futuros propietarios.

Las obligaciones que el adjudicatario contrae, - están concretadas en las bases reguladoras del Concurso Público celebrado para adjudicar la formulación y - ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

Los promotores de los distintos polígonos o unidad de actuación, que promuevan el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización Interior (Ordenanzas 11 a - 16) quedarán obligados a lo que sigue:

- Ceder gratuitamente en forma y plazos que establezca la Corporación, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita interiores al polígono.

*Urbanística:* Y de acuerdo con las bases sextas y novena del Programa de Actuación

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDDA04540EAC721588482CC062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**BASE SEXTA.**

El adjudicatario del P.A.U. tendrá las siguientes obligaciones urbanísticas:

a) Cesión gratuita de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, servicios y dotaciones de interés general en la proporción mínima siguiente y sin perjuicio de lo dispuesto en la base tercera, B.2.

1º.- Terrenos destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión en un mínimo de 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial. Esta reserva que se establecerá con independencia de la superficie destinada a espacios libres, no podrá ser inferior al 20 por ciento de la superficie del área concentrada ni inferior al 40 por ciento de la superficie de la zona dispersa.

2º.- Terrenos destinados a equipamiento comunitario y centros de interés público y social en proporción no inferior a 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

3º.- Terrenos destinados a centros culturales y docentes públicos y privados, en la proporción mínima de 12 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

4º.- Terrenos destinados a la protección y defensa del medio natural de una extensión superficial del 20 por ciento de la superficie de la actuación o, en su defecto, un 80 por ciento del suelo no urbanizable.

5º.- Los terrenos que representen el 10 por ciento del aprovechamiento medio del área de actuación.

De todas estas cesiones será beneficiario únicamente el Ayuntamiento de Pájara.

Y especialmente la base novena, del Programa de Actuación Urbanística, que hace referencia a la adquisición ipso iure por parte del Ayuntamiento consecuencia de la adjudicación del concurso cuando el adjudicatario sea pleno dominio de los terrenos afectados:

**BASE NOVENA.**

Las cesiones gratuitas de terrenos se materializarán "ipso iure" desde el momento en que se adjudiquen definitivamente al concurso. Si el adjudicatario fuere el propietario de los terrenos afectados, y si esto no sucediese, las obligaciones de cesión nace desde el instante en

que por cualquier medio lícito, el adjudicatario adquiriese el pleno dominio de los terrenos afectados por el P.A.U.

Tanto en un supuesto como en otro, la formalización de las cesiones previstas, previa segregación, se elevarán a escritura pública otorgada ante notario por el adjudicatario a favor del Ayuntamiento de Pájara, que actuará representado al efecto por el Sr. Alcalde en un plazo máximo de 20 días, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolla el P.A.U. Dicho Plan Parcial contendrá un documento anexo en el cual se delimitarán los terrenos objeto de cesión obligatoria. Tales cesiones abarcarán la totalidad del suelo enunciado en la base sexta, libre de todo tipo de cargas y gravámenes, corriendo a cuenta del cedente los gastos derivados del acto material y formal de la cesión.

**BASE DECIMA.**

La adjudicación del Programa de Actuación Urbanística a D. Gregorio Pérez Alonso, por el Pleno de la Corporación de Pájara en sesión de 29 de diciembre de 1982:





AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

CONSIDERANDO que se han observado en su totalidad los requisitos del concurso puesto que, aprobadas las bases con ause reclamaciones, publicado el anuncio de licitación y abiertas cas con la presentación de una sola oferta, forzoso es conca a tenor de lo preceptuado en la base decimotercera, el Plerudicador a la única oferta presentada y declarada válida.

Vistos los artículos 146 a 153 de la vigente Ley de Urbanismo en relación con el título VI del Reglamento de Gestión Urbana y el Plan General de Ordenación de Pájara y las bases reguladoras del concurso, así como los preceptos de régimen local aplicables a la contratación, el Pleno, por unanimidad, que representa mayoría legal de sus miembros, acordó:

1º.- Declarar válida la licitación convocada por el Ayuntamiento para la formulación y ejecución de un programa de urbanística en la finca "Cañada del Río"; junto con el Plan y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

2º.- Adjudicar definitivamente el concurso a D. Gregorio Alonso.

3º.- Notificar al adjudicatario que el próximo día 27 de mayo de 2023, a las doce horas, deberá presentarse en las oficinas municipales para formalizar el contrato, a cuyo efecto, se faculta al Ayuntamiento para la firma del mismo.

Y por último, la cesión gratuita del promotor y propietario Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318, anteriormente referenciada:

PRIMERA: Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Martínez, ceden gratuitamente, con las salvedades que se dirán, al Ayuntamiento de Pájara, representado por su Alcalde Don Carlos Cabrera Ajeno, los polígonos descritos en los números 1º, 2º, y 3º, de la exposición IV) de esta escritura. -----

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDA04540EAC7215884882C062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

TERCERO: Don Gregorio Pérez Alonso se reserva en el Polígono C-8, cinco mil trescientos cuarenta y un metros que se corresponden con cuatro mil ciento ochenta y cuatro unidades de aprovechamiento, de las veinticinco mil doscientas ocho que posee el mentado po-

lígono, según el Plan Parcial "Cañada del Río", con destino a un centro comercial y a viviendas de población de servicios. -----

El resto se cede gratuitamente, al Ayuntamiento en concepto de 10% del aprovechamiento medio y equipamiento verde-deportivo. A tal fin, y con objeto de concretar físicamente las cuatro mil ciento ochenta y cuatro unidades de aprovechamiento que se reserva Don Gregorio Pérez Alonso, éste se compromete por este acto a presentar a trámite en el Ayuntamiento de Pájara, en plazo no superior a seis meses, a contar de la fecha de este documento, estudio de detalle y proyecto de Urbanización interior del referido Polígono, donde se localizará con exactitud la superficie que se reserva para hacer viable urbanísticamente las cuatro mil ciento ochenta y cuatro unidades de aprovechamiento mentadas a favor de Don Gregorio Pérez Alonso, así como la ordenación del terreno municipal que por este acto se acuerda. -----

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Por consiguiente, en el momento de realizar la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos de cesión obligatoria del polígono C-8 del Plan Parcial de Cañada del Río, los propietarios y esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318 a lo cual estaban obligados en su calidad de promotores y ser aceptada esta cesión por el Ayuntamiento en el mismo acto, **jurídicamente supuso la transmisión de la propiedad de los bienes y la adquisición por parte del Ayuntamiento como bienes demaniales, con carácter de irreversibilidad** y sin que ningún acto posterior de ningún particular pueda deshacer ya este carácter, al ser nulos desde un punto de vista civil por recaer en bienes fuera del comercio de los hombres en palabras de nuestro Código Civil (art.1271). Dicho modo de adquisición del dominio se produce en virtud del artículo 609 del Código Civil, el cual contempla el modo de adquisición por ministerio de la ley, que es lo que sucede en el presente ámbito urbanístico.

De hecho se comprueba que, tanto en el parcelario del "Plan Parcial" como en las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las fincas que se corresponden con la parcela nº 4, consta que no tienen edificabilidad lucrativa, es más, en relación a la finca registral nº 20.908, se reconoce una edificación **destinada a guardería municipal**. Coincidiendo lo anterior, con lo previsto en el informe técnico emitido que concluye que "la parcela nº 4, correspondiente al Mixto verde-deportivo público, sin unidades de aprovechamiento, por lo tanto carente de cualquier edificabilidad lucrativa por una parcela de cesión gratuita destinada a equipamiento mixto verde-deportivo de uso público"

En relación a la naturaleza jurídica de los terrenos provenientes de cesiones obligatorias y gratuitas, se establece que la Administración está obligada a afectar dichos terrenos a los fines previstos en el planeamiento, al uso y servicio público, en este caso zona verde deportiva, no pudiéndose cambiar su destino sino por modificaciones del mismo.

Por tanto, los terrenos de "la parcela nº 4 verde-deportiva" tienen naturaleza demanial, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 132 de la Constitución determinando que «la ley regulará el régimen de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad...». En consecuencia, el artículo 80 de la LRRL señala que «1. Los bienes comunales y demás bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno...» En los mismos términos se pronuncia, el artículo 5 del RBEL y el artículo 6 de la LPAP, precepto de carácter básico, que establece que «la gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones Públicas se ajustarán a los siguientes principios: a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad».

Visto que los bienes de dominio cuentan con un régimen jurídico especial, el reconocimiento de la inalienabilidad conlleva significa que no pueden ser objeto de enajenación por ningún tipo de negocio jurídico, ya sea acto o contrato. Esta afirmación supone que cualquier venta de estos bienes será nula de pleno derecho sin que pueda ser subsanada o convalidada.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo 1/2021, Nº de Recurso: 312/2018 de 13 de enero de 2021, establece: "Tampoco civilmente tienen tales bienes la consideración de res extra commercium. No cabe confundir en modo alguno el **carácter indisponible de un bien, por razón de su específico estatuto real, como sería el caso del ejemplo paradigmático de los bienes de dominio público** ( art. 132 CE), o de los derechos vinculados a la personalidad del individuo (v.gr. estado civil, arts. 1813 y 1814 CC), con las limitaciones que a la facultad dispositiva del dueño impongan normas privadas o públicas, civiles o canónicas (para los entes sujetos a ellas) por razón de la existencia de previsiones legales que restrinjan su tráfico, y que pueda quedar sometido a servidumbres, limitaciones o controles administrativos (v.gr. exportación de obras de arte, limitaciones derivadas de las servidumbres de protección del dominio público, retractos legales, etc. etc). **En el primer caso (indisponibilidad como parte del estatuto real de la cosa), rige una prohibición absoluta en los términos del art. 1271 CC, y su infracción genera la nulidad del acto o contrato dispositivo por ilicitud (en el sentido de ineptitud para el tráfico) del objeto.** En el segundo (restricciones legales a la facultad dispositiva) las consecuencias de la infracción serán las que resulten en cada caso del régimen jurídico aplicable,



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

si bien con carácter general hay que decir que las consecuencias son distintas (no hay ilicitud del objeto, intrínsecamente considerado)”.

En relación a los actos que accedan al Registro de la Propiedad y resulten nulos de pleno derecho, la legislación hipotecaria para alcanzar el objetivo de la doble concordancia entre los pronunciamientos registrales y la realidad jurídica extrarregistral, y entre las instituciones civiles y los principios hipotecarios, la legislación hipotecaria se ha preocupado en señalar unos **requisitos** para que el Registro de la Propiedad sólo publique lo que es válido y estos son la titulación auténtica y la calificación registral. Sin embargo, se reconoce la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos nulos, deducida de una simple interpretación a sensu contrario del **artículo 33 LH**: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

Esto se justifica porque la inscripción, pese a los importantes efectos que la ley le atribuye, como la prioridad o legitimación registral, carece de virtudes sanatorias, no pudiendo por tanto sanar los vicios de que adoleciera un título al llegar al Registro de la Propiedad, por lo que la inscripción no goza de fuerza convalidante.

En relación a la nulidad civil de las sucesivas compraventas de la “La parcela nº4, zona verde-deportiva”, ésta vendría dada por el carácter inalienable de los bienes de dominio público, correspondiendo a los terrenos de cesiones obligatorias y gratuitas, dado que son bienes inmuebles fuera del comercio de los hombres de conformidad con el artículo 1279 del Código Civil desde el punto de vista del derecho privado, que no es más que el reflejo del principio inexorable de la inalienabilidad de los bienes de dominio público, consagrado constitucionalmente y en las leyes administrativas. La nulidad absoluta es la mayor calificación que establece el ordenamiento jurídico, pues priva de eficacia jurídica al negocio jurídico. Esto es, el contrato nulo no produce efecto alguno.

La nulidad es definitiva, el paso del tiempo no la subsana, y se podrá ejercitar la acción en cualquier momento sin que pueda caducar o prescribir. La nulidad tiene lugar cuando el acto es contrario a las normas imperativas o prohibitivas o cuando carece de algún requisito del art. 1261 CC. En este supuesto, se trata de compraventas sucesivas contrarias a la ley que impone el carácter de intransferible de los bienes de dominio público.

Los efectos de la nulidad en los contratos es que no produce el efecto jurídico pretendido por las partes, por tanto no crea, ni modifica, ni extingue la relación obligacional a que el mismo se refiera. Tampoco puede ser objeto de confirmación ni de prescripción sanatoria (artículo 1310 CC). La nulidad alcanza a los negocios que se encuentran en una situación de dependencia del declarado nulo.

Sin perjuicio de lo que estime la defensa Letrada sobre la articulación del ejercicio de acciones, habrá también de solicitar la rectificación de los asientos del Registro de la Propiedad que sean contradictorios con la acción declarativa de dominio, de conformidad con la normativa hipotecaria. También deberá considerarse que si en los negocios jurídicos documentados en las escrituras públicas hay otros negocios o cuestiones que no afectan a la acción declarativa de dominio, deberá solicitarse una nulidad parcial de dichos negocios, en la medida que lo afecte.

En cuanto a la imprescriptibilidad supone que, frente a la posibilidad de adquisición de la propiedad de los bienes privados ajenos por quien los posee durante cierto tiempo, los bienes de dominio público no pierden esa condición, ni la Administración su titularidad, cualquiera que fuere el tiempo de posesión por los particulares.

Asimismo, no cabe en ningún caso la aplicación del art.34 de la Ley Hipotecaria sobre la adquisición de bienes o derecho a título oneroso por terceros de buena fe, ya que el propio bien supuestamente adquirido era “res extracommercium”, no susceptible de ser incluido dentro del tráfico jurídico. Es decir, el art.34 de la Ley Hipotecaria es una protección frente al aforismo romano nemo plus iuris ad alium transferre potest, quamipse haberet, permitiendo adquisiciones de



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*alguien que realmente no es dueño, pero evidentemente no es de aplicación cuando se trata de bienes de dominio público, pues los mismos son de todo punto inalienables y no pueden ser objeto de negocios jurídicos de carácter privado. La protección de terceros adquirentes de buena fe no afecta cuando el objeto de la compraventa es un bien no susceptible de transacción.*

**Cuarto.- Sobre la acción que procede ejercitar para que se reconozca la titularidad municipal de “la parcela nº4, verde-deportiva”.**

*La declaración de la propiedad de los bienes corresponde, tal como se ha comentado, a la jurisdicción civil, careciendo el Ayuntamiento de Pájara en este sentido atribución alguna para tal cuestión, aún siendo de carácter demanial, lo que determina el ejercicio de la correspondiente acción declarativa de dominio ante la jurisdicción ordinaria, protegiendo así el patrimonio municipal.*

*La acción declarativa de dominio tiene como objetivo que **se reconozca que el demandante es el propietario de un bien frente al demandado que lo discute** o se atribuye el derecho de propiedad. La acción declarativa de dominio no viene mencionada expresamente como tal por el Código Civil.*

*El Código Civil regula el derecho de propiedad en el artículo 348, estableciendo que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”*

**Entre las diferencias entre la acción declarativa de dominio y la acción reivindicatoria, se encuentran las siguientes:**

1.- *A diferencia de la acción reivindicatoria, la acción declarativa de dominio se caracteriza porque no se pide la condena del demandado a devolver la cosa o, en otros términos, no se trata de recuperar la posesión del objeto. Por lo tanto la acción declarativa de dominio no intenta la condena del contrario, sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada relación de derecho puesta en duda o discutida.*

2.- *Por otro lado no es necesario que el demandado esté en posesión de la cosa, requisito que si se da en la acción reivindicatoria, encaminada fundamentalmente a recuperar la posesión perdida. De hecho, en este caso concreto, la finca registral 20.908 que corresponde con la guardería municipal se encuentra ocupada por el Ayuntamiento de Pájara desarrollando dicha actividad desde su construcción. La situación en el resto de fincas registrales correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas del Plan Parcial “Cañada del Río” es que no se encuentran ocupadas por este Ayuntamiento.*

3.- *En consecuencia su finalidad es distinta, en la acción declarativa de dominio se pretende que se declare el dominio, mientras que en la reivindicatoria se pretende recuperar el dominio. En el supuesto que nos ocupa corresponde ejercitar acción declarativa de dominio sobre “la parcela nº 4, verde-deportiva”, constando en el Registro de la Propiedad, a nombre de “C.H.M. Promociones Inmobiliarias Costa Calma S.A.” y resultando únicamente la posesión de la finca correspondiente a la guardería municipal ocupada por el Ayuntamiento.*

*La acción declarativa de dominio es meramente declarativa, que tiene únicamente por finalidad obtener la declaración de que el demandante es propietario acallando a la parte contraria que se lo discute o pretende arrogarse ese derecho, sin aspiraciones de ejecución dentro del mismo proceso, aunque pueda tenerla en otro posterior (STS 10-7-92, 19-2-98 EDJ 1998/946).*

*Unánimemente ha venido declarando nuestro Tribunal Supremo que las acciones meramente declarativas, por las que se pretende la constatación, con fuerza de cosa juzgada y por medio de un fallo judicial, de la existencia o inexistencia de una determinada relación jurídica, se admiten por la doctrina y la jurisprudencia a condición de que su utilización esté justificada por*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*una necesidad de protección jurídica, por una especial motivación determinada por el interés del actor en que se ponga en claro su derecho al ser denegado o desconocido por el demandado, concediéndose en consecuencia únicamente cuando el demandante tenga un interés legítimo en que esa relación jurídica puesta en duda o controvertida sea inmediatamente declarada y para ello no pueda utilizar otra acción.*

*En este caso, se trata de terrenos de dominio público que provienen de las cesiones obligatorias y gratuitas del Plan Parcial de "Cañada del Río", habiéndose obtenido los beneficios del planeamiento sin cumplir el deber de cesión de los terrenos correspondientes a "la parcela nº 4, verde-deportiva", los cuales se encuentran afectados a los fines del planeamiento desde la misma aprobación de este por parte del Ayuntamiento. Así mismo, en años anteriores se han intentado otras vías para su inscripción en el Registro de la Propiedad que no han prosperado por no resultar las adecuadas.*

*En esta línea, la jurisprudencia ha venido exigiendo, como requisito esencial para el ejercicio de cualquier acción meramente declarativa: a) que exista una duda o controversia sobre la situación jurídica del actor tan fundada que pueda temerse por su seguridad; y b) que el peligro temido sea de tal naturaleza que para evitarlo la declaración judicial sea precisamente la única medida adecuada y posible.*

*En ese sentido, añadir el escrito presentado (R.E. nº 1820/2023) por el administrador único de la entidad mercantil "EL OMBÚ CANARIAS S.L.U", en el cual comunica a este Ayuntamiento que dicha entidad es propietaria de la edificación destinada a guardería municipal, siendo la finca registral nº 2098. Así mismo, determina un precio de venta de la finca para el supuesto en que el Ayuntamiento quiera adquirirla y en caso contrario, concediendo un plazo de tres meses para el desalojo y entrega de la posesión, con apercibimiento que de no hacerlo se ejercerán en contra de este Ayuntamiento las acciones judiciales que le asisten, entre las que se incluye la de desahucio.*

*Por ello, llegados a este punto, y de acuerdo, con los requisitos previstos por la jurisprudencia para su ejercicio, queda totalmente justificada la procedencia de ejercitar la acción declarativa de dominio en defensa de la propiedad municipal demanial de estas fincas.*

*En este supuesto concreto, son varias las razones que obligan a este Ayuntamiento al ejercicio de la acción declarativa:*

*Primera, la obligatoriedad de la inscripción para las Administraciones Públicas de inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, entre los que están, evidentemente, los demaniales, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.*

*Segunda, la existencia de un titular registral que por el principio de prioridad en su acceso al Registro de la Propiedad y la tutela judicial de los asientos contenidos en sus libros (art.1 LH), obligan al ejercicio de una acción declarativa, ya que la titularidad registral de este es contradictoria con la demanial del Ayuntamiento.*

*Tercera, que estos bienes de dominio público son de superficie de cesión obligatoria y gratuita obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión formalizada en escritura pública consecuencia de la acción urbanística, y los mismos responden a la necesidad de dotar, según las necesidades establecidas por el planeamiento urbanístico, de espacios libres y equipamientos públicos a la ciudadanía, siendo del todo punto inadmisibles que estas sean mercantilizadas mediante su errónea e inválida inscripción registral e introducidas en el tráfico jurídico.*

*Cuarto, consecuencia de lo anterior, llega ahora el exponente absurdo de que un adquirente de una finca no susceptible de incluirse en el tráfico jurídico inmobiliario ya que era de dominio público, pero que sí se incluyó mediante su inscripción registral, amenace al Ayuntamiento con el ejercicio de una acción de desahucio sobre una guardería pública, en la cual esta Administración viene prestando un servicio público a la ciudadanía. Por consiguiente, se pretende ahora que el*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*Ayuntamiento pague por algo que el promotor urbanístico del ámbito debía haber entregado gratuitamente (y que sí entregó, en escritura pública, si bien no se formalizó registralmente) y que posteriormente se introduce por aquel en el tráfico jurídico inmobiliario mediante su inscripción.*

*Requisito de la acción es, además, que vaya dirigida precisamente contra la persona frente a la cual la declaración, creando la cosa juzgada, cumpla la finalidad de certeza jurídica que satisface la necesidad del actor, esto es, contra la persona que de un modo serio, formal, deliberado y solemne discute el derecho al titular o no se allana a reconocerlo.*

*La exigencia de aquella necesidad de protección jurídica justificativa del interés en la declaración del derecho se halla latente en la misma finalidad y razón de ser de la acción declarativa de dominio que no es otra, según una prolongada línea jurisprudencial, que la de "obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye" (SSTS 14-3-89, 14-10-91, 23-1-92 EDJ 1992/519).*

*De este modo, aunque no se exige, como en la reivindicatoria, que el demandado sea poseedor, sí es necesario que de algún modo "contravenga en forma efectiva el derecho de propiedad" (STS 14-10-91); lo "vulnere con actos de indiscutible realidad" (STS 6-6-60) o adopte "una posición frente al dominio que lo haga dudoso o lo desconozca" (STS17-1-84 EDJ 1984/6958), arrogándoselo o discutiéndoselo en términos tales que resulte precisa su declaración judicial, al punto de representar esta contradicción o desconocimiento del dominio, determinante del "interés jurídico" en la declaración, un hecho constitutivo de la acción, integrante de la causa de pedir, cuya alegación y prueba incumbe en definitiva a quien la ejercita.*

*La acción declarativa de dominio exige dos requisitos comunes a la acción reivindicatoria cuales son el carácter de propietario de la parte demandante y la identificación de la finca (STS 1-12-93, 15-2-96 EDJ 1996/1316 , 9-5-97 EDJ 1997/2659 o, como expresa la STS de 5-6-2000, título dominical e identificación del inmueble a que se refiere como requisitos configuradores de la expresada acción; requisitos, ambos, que han de quedar cumplidamente probados incumbiendo la carga de la prueba a la parte actora de conformidad con lo establecido en el art. 217 L.E.C.*

*Para el éxito de la acción declarativa se requiere:*

*1.- El **título en que funda su derecho** quien ejercita la acción como pueden ser el justo título de adquisición o transmisión de la propiedad, la inscripción registral o la usucapión.*

*2.- **Identificación de la finca**, requiere que la finca se determine sobre el terreno con sus cuatro puntos cardinales, la jurisprudencia ha precisado los elementos que han de ser tenidos en cuenta a la hora de decidir si se cumple o no este requisito de identidad de la finca, y así la STS, Sala 1ª, de 21 Mar. 1.985) dice que la identidad de las fincas se ha de comprobar atendidos principalmente, al nombre con el que se les designa, a sus cabidas y linderos y a cuantos medios adecuados sean necesarios. Las fincas sobre las que se pretende el ejercicio de acción declarativa de dominio que nos ocupa, se encuentran perfectamente definidas en la consideración jurídica segunda, coincidiendo exactamente en su denominación, superficie y linderos, así como la referencia de no presentan ninguna de ellas edificabilidad lucrativa.*

*3.- **Interés en accionar**, finalmente, la prosperabilidad de la acción declarativa exige un **interés en accionar** respecto de los demandados, es decir, algún tipo de contradicción, pues, como tiene reiterado la jurisprudencia (SS. 21 de febrero de 1941 y 10 de julio de 2003 entre otras), la acción de mera declaración o constatación de la propiedad tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es el propietario de la cosa, "acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga".*

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDA04540EAC7215884882C062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

4.- Habrá de dirigirse esta acción en su caso contra el titular registral que mediante su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad se oponga al derecho de propiedad o derecho real pretendido por el que ejercita la acción declarativa de dominio, entablando de forma previa o a la vez demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente (arts. 1 y 38 Ley Hipotecaria).

**Quinto.- Sobre el orden jurisdiccional competente para conocer la acción declarativa de dominio sobre "La Parcela nº4, verde-deportiva".**

De acuerdo con el artículo 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y la Sentencia del Tribunal Supremos de 18 de junio de 1990, corresponde al orden civil la competencia exclusiva en materia de derechos reales, en particular lo que se refiere a la propiedad y posesión. La titularidad dominical no puede ser decidida por la Administración, dado que no se está ante el ejercicio de potestades administrativas que puedan ser objeto de revisión por la jurisdicción contenciosa.

Así mismo, el artículo 3 a) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa dispone que no corresponden al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, entre otras, las cuestiones expresamente atribuidas a los órdenes jurisdiccionales civil, penal y social, aunque estén relacionadas con la actividad de la Administración pública.

Así, la sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 22 de enero de 2015, nos enseña que "los órganos de la Jurisdicción civil son los competentes para declarar quién es el propietario de los bienes incluso con posterioridad al acto del deslinde, y por ello considerar que a la luz de los datos fácticos y jurídicos aportados al proceso tales terrenos no son dominio público. En efecto, ello es así porque los Tribunales Civiles son los competentes para fiscalizar las cuestiones de fondo de los deslindes administrativos, determinando la existencia de un título de propiedad oponible frente a la declaración de demanialidad del bien, mientras que los Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo son competente únicamente para conocer de las cuestiones de forma, procedimiento o legalidad extrínseca del deslinde."

Añade la Sala que "partiendo, en consecuencia, de este doble orden de competencias puede concluirse que no existe el efecto de la cosa juzgada de la sentencia civil, sobre la cuestión planteada en este procedimiento, sino que la cuestión se centraría en determinar la influencia entre las sentencias dictadas en diferentes jurisdicciones."

**Sexto.- Tercero perjudicado.**

El propietario actual de las parcelas o sucesivos al haber realizado un negocio jurídico cuyo objeto era un bien de dominio público y como tal, nulo desde el punto de vista civil, no queda indefenso ni empobrecido injustamente, ya que podrá reclamar lo que hubiera entregado en tal concepto a su vendedor, y así sucesivamente en las sucesivas cadenas de transmisiones nulas, llegando así al propietario original, los señores D. Gregorio y esposa o sus herederos, que fueron los que se enriquecieron mediante la introducción de una parcela de dominio público en el tráfico jurídico que había sido cedida al Ayuntamiento en concepto de cesión obligatoria para viales y equipamientos públicos, a través de su inscripción registral hecha el 29 de febrero de 1.988 como una segregación de una finca de la que eran propietarios, pero que habían cedido ya su superficie de forma previa en concepto de cesión obligatoria, en el año 1984, al Ayuntamiento.

En cualquier caso, la situación jurídica provocada al particular tercero perjudicado por esta acción declarativa no forma impedimento alguno desde el punto de vista jurídico sobre la naturaleza demanial del bien y su adquisición por parte del Ayuntamiento de conformidad con el art.609 del Código Civil, y de la nulidad de las sucesivas transmisiones, con las acciones de repetición que en su caso correspondieran u otras en materia de responsabilidad que fueran aplicables.

**Séptimo.- Sobre el órgano competente para acordar el ejercicio de acciones judiciales.**





AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

De conformidad con el art. 22.2 j) de la LRBRL corresponde al Pleno de la Corporación el ejercicio de acciones judiciales y administrativas y la defensa de la corporación en materias de competencia plenaria.

### CONCLUSIÓN.-

En virtud de todo lo expuesto, podemos extraer las siguientes conclusiones:

**Primera.-** Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318, cedieron gratuitamente en virtud del Plan de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Cañada del Río las superficies correspondientes a equipamiento verde y deportivo del Polígono C-8, que se corresponderían con 20.592 metros cuadrados más los viales.

**Segunda.-** La correspondencia física de tal finca es con la finca registral nº 16.906 corresponde a la Parcela "4 verde-deportiva" con 20.592 m<sup>2</sup>, y subsiguientes segregadas, más los viales que se ubicarían como resto en la finca registral 6227 bis.

**Tercera.-** Las superficies de cesión obligatoria y los viales, entre los que se encontraría el equipamiento verde y deportivo, de acuerdo con la normativa urbanística, tienen carácter de dominio público. La adquisición de su dominio y su consecuente adquisición de la característica de demaniales se produce en el momento de la cesión en escritura pública, de acuerdo con el art. 609 del Código Civil, **en virtud de lo dispuesto en la normativa urbanística expuesta. Por ello, debe considerarse adquirido por el Ayuntamiento a todos los efectos civiles y en tal concepto de finca de cesión obligatoria y gratuita, y de naturaleza de dominio público los terrenos correspondientes** a la finca registral nº 16.906 corresponde a la Parcela "4 verde-deportiva" con 20.592 m<sup>2</sup>, y subsiguientes segregadas, más los viales que se ubicarían como resto en la finca registral 6227 bis en concepto de viales, en virtud de la escritura pública de cesión realizada por los propietarios y esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba, en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318.

**Cuarta.-** Por ende, la adquisición de la condición de dominio público de tales fincas determinará que sobre las mismas no pueda realizarse ningún negocio jurídico de carácter privado que recaiga sobre su objeto, siendo nulo por recaer sobre cosas que están "fuera del comercio de los hombres" en términos del art.1271 del Código Civil.

Por lo anteriormente expuesto, se propone al Alcalde-Presidente de la Corporación la elevación al Pleno de la Corporación, previo dictamen de la Comisión Especial de Cuentas, Economía, Hacienda y Patrimonio, la propuesta de adopción del siguiente acuerdo:

**Primero.-** Acordar el ejercicio de la correspondiente acción declarativa de dominio de la parcela denominada "Parcela nº 4, verde-deportiva" ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Puerto del Rosario que por turno corresponda, en defensa de la propiedad de dominio público municipal adquirida en virtud de la escritura pública de cesión gratuita otorgada por los esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318, así como la solicitud de nulidad o cancelación de los asientos registrales del Registro de la Propiedad contradictorios de dicho título de dominio, con la petición de nulidad de negocios jurídicos contradictorios de la misma y medidas cautelares que a mejor criterio técnico de la defensa letrada convengan para la defensa de los intereses municipales.

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDA04540EAC7215884882CD062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226ACA28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**Segundo.-** *Habilitar a la defensa letrada de la Corporación para el correspondiente ejercicio de acciones judiciales y representación en juicio en ejecución del acuerdo consignado en el punto anterior.*

*Tal es mi informe, con nota de conformidad de la Secretaría General, sin perjuicio de otro mejor fundado en derecho, pudiendo acordar la Corporación lo que estime oportuno. En Pájara, en la fecha que figura en la firma digital.” Firmado digitalmente.*

*Por lo anteriormente expuesto, se propone al Pleno de la corporación, previo dictamen de la Comisión Especial de Cuentas, Economía, Hacienda y Patrimonio, la adopción del siguiente acuerdo:*

**Primero.-** *Acordar el ejercicio de la correspondiente acción declarativa de dominio de la parcela denominada “Parcela nº 4, verde-deportiva” ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Puerto de Rosario que por turno corresponda, en defensa de la propiedad de dominio público municipal adquirida en virtud de la escritura pública de cesión gratuita otorgada por los esposos Don Gregorio Pérez Alonso y Doña Mónica Saavedra Gutiérrez a favor del Ayuntamiento de Pájara, ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas Don Francisco Javier Misas Barba en Puerto de Rosario, a 24 de febrero de 1984, con número de protocolo 318, así como la solicitud de nulidad o cancelación de los asientos registrales del Registro de la Propiedad contradictorios de dicho título de dominio, con la petición de nulidad de negocios jurídicos contradictorios de la misma y medidas cautelares que a mejor criterio técnico de la defensa letrada convengan para la defensa de los intereses municipales.*

**Segundo.-** *Habilitar a la defensa letrada de la Corporación para el correspondiente ejercicio de acciones judiciales y representación en juicio en ejecución del acuerdo consignado en el punto anterior.”*

**DEBATE. Intervenciones:**

- D. Raimundo Dacosta Calviño.
- D. Pedro Armas Romero.
- D. Miguel Ángel Graffigna Alemán.
- D. Rafael Perdomo Betancor.

La reproducción íntegra del apartado se puede consultar en el siguiente enlace:  
<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/569>

**VOTACIÓN:**

**Número de votantes: 20**

**Escrutinio de la votación: Aprobada por unanimidad**

Acceso a la votación:

<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/1446>

**QUINTO.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE “MATENIMIENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, AGUA REGENERADA Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, PLANTA DESALADORA, ESTACIONES DE BOMBEO, PLANTA DEPURADORA, SISTEMA DE DETECCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE FUGAS, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, ANTEPROYECTO HIDRÁULICO Y LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES” A LA ENTIDAD MERCANTIL FCC AQUALIA, SA. (11/2022 SER)**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

A propuesta de la Alcaldía-Presidencia y visto el escrito presentado por la empresa mercantil licitadora, se propone dejar el asunto sobre la mesa, lo cual es acordado por unanimidad de todos los presentes dejar el asunto sobre la mesa hasta la solicitud y concesión de la medida cautelar por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

**DEBATE. Intervenciones:**

- D. Pedro Armas Romero.
- D. Rafael Perdomo Betancor

La reproducción íntegra del apartado se puede consultar en el siguiente enlace:  
<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/1461>

**VOTACIÓN: 20**

**Número de votantes:**

**Escrutinio de la votación: Aprobado por unanimidad de todos los presentes dejar el asunto sobre la Mesa.**

Acceso a la votación:

<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/1553>

**SEXTO.- PROPUESTA DE ELABORACIÓN DE UNA MESA DE TRABAJO Y ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO PARA ESTABLECER POSIBLES MEJORAS SALARIALES DE TRABAJADORES DE ENTIDADES EXTERNAS QUE PRESTAN SERVICIOS EN EL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA, PRESENTADA POR EL GRUPO MUNICIPAL PSOE. (MOC 3/2023)**

Dada cuenta de la moción presentada por el Grupo Municipal PSOE, relativa a la propuesta para las mejoras salariales de trabajadores de entidades externas que prestan servicios en el Ayuntamiento de Pájara, que se transcribe a continuación:

*“De acuerdo y al amparo de lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y asimismo lo establecido en el Reglamento Orgánico Municipal, el **Grupo Municipal PSOE-PAJARA**, desea someter a la consideración del Pleno la siguiente MOCIÓN:*

**PROPUESTA DE ELABORACION DE UNA MESA DE TRABAJO Y ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO PARA ESTABLECER POSIBLES MEJORAS SALARIALES DE TRABAJADORES DE ENTIDADES EXTERNAS QUE PRESTAN SERVICIOS EN EL AYUNTAMIENTO DE PAJARA**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

*En los últimos años se han dado avances importantes en negociaciones con los sindicatos a la hora de mejorar las condiciones de trabajo en varios sectores del ámbito laboral. De hecho por ejemplo en el sector de la hostelería el nuevo convenio sectorial mejora de forma gradual la situación de los trabajadores.*

*Es importante que las demandas realizadas por trabajadores que hacen su trabajo en servicios del propio Ayuntamiento de Pájara, pero que tienen vinculación a través de una empresa externa*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

sean escuchadas y sobre todo, tenidas en cuenta. Se dan situaciones muy injustas donde realizando similares trabajos, en un mismo municipio, la diferencia salarial y de condiciones laborales son muy amplias.

Como es sabido, en el Ayuntamiento de Pájara prestan servicios otras empresas cuyos trabajadores y trabajadoras desarrollan funciones de igual categoría que otros trabajadores y trabajadoras que pertenecen a la plantilla municipal. En cambio los trabajadores y trabajadoras de las empresas contratadas cobran en ocasiones hasta un 40% menos, lo cual produce un agravio muy importante

A los trabajadores y trabajadoras de estas empresas, además, no se les aplica los incrementos salariales correspondientes a las anualidades, ni mejoras en empresas, aumento de salario mínimo, etc.

Estas cuestiones serían de justicia tenerlas en cuenta a la hora de hacer o elaborar los pliegos de licitaciones. Como responsables públicos es nuestra obligación trabajar para el fomento del empleo público, luchar contra la precariedad laboral, y luchar por los derechos de los trabajadores y trabajadoras evitando discriminaciones de cualquier índole.

Es necesario realizar un estudio de viabilidad técnica, económica y jurídica con el objeto de establecer una mejora en la equiparación salarial del personal perteneciente a empresas o entidades que dan servicios contratados de forma externa para el Ayuntamiento de Pájara. Y en su caso, así mismo, ver la viabilidad jurídica de incorporar en las próximas licitaciones de contrataciones de servicios u otros fines de manera externa, para que se calculen, incluyan e implanten condicionantes salariales más ajustados o equiparados al personal del Ayuntamiento de Pájara, por trabajos similares. De esta forma también fortaleceríamos los servicios que el Ayuntamiento tiene externalizados en la actualidad.

Por todo ello, el **Grupo Municipal PSOE-PAJARA**, presenta para su consideración y aceptación por el Pleno Municipal los siguientes acuerdos:

1.- El Pleno del ayuntamiento de Pájara acuerda la creación de una mesa de trabajo para elaborar una propuesta de equiparación salarial que mejore la situación del personal adscrito a empresas que dan servicios a través de entidades contratadas externas al Ayuntamiento de Pájara.

2.- Implantar de forma imperativa, viendo su viabilidad técnica, económica y jurídica en los pliegos de licitaciones, salarios más similares o ajustados al personal de plantilla del Ayuntamiento de Pájara.”

#### **DEBATE. Intervenciones:**

- D. Farés Roque Sosa Rodríguez.
- D. José Díaz Rodríguez.
- D. Rafael Perdomo Betancor.
- D<sup>a</sup> Esther Álvaro Soler.
- D. Raimundo Dacosta Calviño.
- D. Miguel Ángel Graffigna Alemán.

La reproducción íntegra del apartado se puede consultar en el siguiente enlace:  
<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/1569>

#### **VOTACIÓN:**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**Número de votantes: 20**

**Escrutinio de la votación: Aprobado por unanimidad de todos los presentes.**

Acceso a la votación:

<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/2536>

**SÉPTIMO.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 890/2023, DE 10 DE FEBRERO, DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESIDENCIA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN A CELEBRAR EL DÍA 15 DE FEBRERO DE 2023. (DA 6/2023)**

Se da cuenta del mencionado Decreto de la Alcaldía número 890/2023, de fecha 10 de febrero, relativo a la delegación de la Presidencia de la Mesa de contratación del día 15 de febrero de 2023, tomando el Pleno conocimiento del mismo.

**OCTAVO.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 1153/2023, DE 27 DE FEBRERO, DE LA DELEGACIÓN DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL A CELEBRAR EL DÍA 27 DE FEBRERO DE 2023. (DA 7/2023)**

Se da cuenta del mencionado Decreto de la Alcaldía número 1153/2023, de fecha 27 de febrero, relativo a la delegación de la presidencia de la Junta de Gobierno Local del día 27 de febrero de 2023, tomando el Pleno conocimiento del mismo.

**NOVENO.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 1247/2023, DE 2 DE MARZO, DE DELEGACIÓN DE LA ALCALDÍA. (DA 8/2023)**

Se da cuenta del mencionado Decreto de la Alcaldía número 1247/2023, de fecha 2 de marzo, relativo a la delegación de la Alcaldía, tomando el Pleno conocimiento del mismo.

**DÉCIMO.- ASUNTOS DE URGENCIA.**

**10.1.- APROBACIÓN DE LA MUTACIÓN DEMANIAL SUBJETIVA A FAVOR DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DEL GOBIERNO DE CANARIAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA EXTRAHOSPITALARIA DEL SUR DE FUERTEVENTURA, EN LA LOCALIDAD DE LA LAJITA, DE LA PARCELA DOTACIONAL SA-1. (MD 1/2023)**

Se propone la inclusión por asunto de urgencia, relativo a la mutación en favor del Gobierno de Canarias, motivándose en la necesidad pronta de adoptar este acuerdo para ponerlo a disposición del Gobierno de Canarias.

**VOTACIÓN DE LA URGENCIA**



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**Número de votantes: 20**

**Escrutinio de la votación:** Apreciada la urgencia del asunto por unanimidad de todos los presentes.

Dada cuenta de la Propuesta de la Concejalía Delegada de Patrimonio de fecha 10 de marzo de 2023, que se transcribe a continuación:

**“PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE PATRIMONIO DEL EXPEDIENTE DE MUTACIÓN DEMANIAL SUBJETIVA A FAVOR DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE LA PARCELA SA-1, PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA EXTRAHOSPITALARIA DEL SUR DE FUERTEVENTURA, EN LA LOCALIDAD DE LA LAJITA.**

*RESULTANDO: Que mediante escrito del Director del Servicio Canario de Salud de fecha 1 de julio (R.E. nº 9580/2019) presentado en esta entidad, en el que se solicita información sobre la disponibilidad del suelo en la localidad de La Lajita susceptible de albergar un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura. En contestación se remite escrito de la Alcaldía Presidencia con fecha 3 de julio (R.S. nº 5712/2019) informando que el Ayuntamiento de Pájara dispone de suelo con una superficie aproximada de 12.837 m<sup>2</sup> que podría albergar dicha infraestructura.*

*RESULTANDO: Que el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2019, adoptó acuerdo de Declaración Institucional relativa al proyecto para un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria en La Lajita, acordando:*

*“Primero.- El Pleno del Ayuntamiento de Pájara solicita formalmente a la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias y a la propia Presidencia del Gobierno de Canarias, que realicen las acciones oportunas para agilizar y priorizar la inversión en el Centro de Atención Especializada extrahospitalaria para el sur de Fuerteventura en La Lajita, a fin de que este servicio pueda ser una realidad cuanto antes, procediendo a encargar ya la redacción de su proyecto técnico y asumiendo una cuantía específicamente nominada para obras en el presupuesto del año 2020.*

*Segundo.- El Pleno del Ayuntamiento de Pájara solicita formalmente al Cabildo de Fuerteventura que asuma como reivindicación prioritaria en materia sanitaria ante el Gobierno de Canarias la construcción y puesta en funcionamiento del Centro de Atención Especializada extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, en La Lajita, con el fin de que pueda ser una realidad cuanto antes.*

*Tercero.- Incoar expediente para la cesión gratuita de un solar de 13.000 m<sup>2</sup> en el entorno de La Lajita donde poder construir el nuevo Centro de Atención Especializada para el sur de Fuerteventura.”*

*Dando traslado del certificado del acuerdo a la Presidencia del Gobierno de Canarias, a su Consejería de Sanidad y al Cabildo Insular de Fuerteventura.*

*RESULTANDO: Que con fecha 1 de julio de 2021 se acuerda, entre otros, por el Pleno Municipal, en sesión extraordinaria, aprobar la mutación demanial subjetiva de las parcelas dotacionales DE-2, AD y Peatonal nº 2 correspondiendo con las fincas registrales números 15.256, 15.258 y 15.279, a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias.*

*RESULTANDO: Que con fecha 27 de diciembre de 2022, se aprueba definitivamente la Modificación menor del Plan Parcial La Lajita 2000, en el ámbito de las parcelas AD y DE2 por*



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

acuerdo del Pleno Municipal, en sesión extraordinaria y que ha sido publicada en el Boletín de la Provincia de las Palmas nº 6 del viernes 13 de enero de 2023. Dicha modificación define la agrupación de las parcelas AD y DE2, junto con el viario peatonal que las separaba, configurando una parcela única.

**RESULTANDO:** Que consta informe jurídico con propuesta de acuerdo de la Técnico de gestión patrimonial, de fecha 10 de marzo de 2023, con nota de conformidad favorable del Secretario General, de conformidad con el artículo 3. c) 3º Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional y cuyo tenor literal es el siguiente:

### “INFORME JURÍDICO

#### A.- ANTECEDENTES.

**I.-** Con fecha 1 de julio (R.E. nº 9580/2019) tiene entrada en esta entidad escrito del Director del Servicio Canario de Salud, en el que se solicita información sobre la disponibilidad del suelo en la localidad de La Lajita susceptible de albergar un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura. En contestación se remite escrito de la Alcaldía Presidencia con fecha 3 de julio (R.S. nº 5712/2019) informando que el Ayuntamiento de Pájara dispone de suelo con una superficie aproximada de 12.837 m<sup>2</sup> que podrían albergar dicha infraestructura.

**II.-** Que el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2019, adoptó acuerdo de Declaración Institucional relativa al proyecto para un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria en La Lajita, dando traslado del mismo a la Presidencia del Gobierno de Canarias, a su Consejería de Sanidad y al Cabildo Insular de Fuerteventura.

**III.-** Con fecha 13 de enero (R.E. nº 442/2020) tiene entrada escrito de la Dirección General de Recursos Económicos del Servicio Canario de la Salud solicitando con carácter urgente la cesión de la parcela destinada a dicho fin por tener consignado en los Presupuestos dotación para la construcción del referido centro.

**IV.-** Con fecha 4 de marzo (R.S. nº 2721/2021) se remite a la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias certificación de informe sobre los aspectos urbanísticos de la parcela propuesta para la ubicación del centro y la necesaria Modificación Menor del Plan Parcial La Lajita 2000, para su puesta a disposición.

**V.-** Con fecha 1 de julio de 2021 se acuerda, entre otros, por el Pleno Municipal, en sesión extraordinaria, aprobar la mutación demanial subjetiva de las parcelas dotacionales DE-2, AD y Peatonal nº 2 correspondiendo con las fincas registrales números 15.256, 15.258 y 15.279, a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias.

**VI.-** Con fecha 9 de septiembre de 2021, tiene entrada en este Ayuntamiento (R.E. nº 15.722/2021) escrito de la Dirección General de Recursos Económicos Servicio de Patrimonio del Servicio Canario de la Salud, en relación a la aceptación de la mutación demanial acordada por el Pleno municipal, presentan informe sobre la idoneidad de las parcelas cedidas que concluye que, “(...) Consideramos que las parcelas objeto del presente informe de idoneidad, no son viables para la construcción del futuro CAE de Las Playitas del T.M. de Pájara; hasta que el Ayuntamiento de Pájara, tramite la Modificación Menor del Plan Parcial de La Lajita 2000, para posibilitar el suelo dotacional necesario para la ubicación del CAE, (suelo dotacional SA-1) y la reagrupación de las parcelas:

- Finca nº 15.256, Tomo 670, libro 167, folio 175, inscripción 1ª. Ref. catastral 3177903ES8137N0001UA
- Finca nº 15.258, Tomo 670, libro 167, folio 179, inscripción 1ª, Ref. catastral 3178101ES8137N0001IA



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

- Finca nº 15.279, Tomo 670, libro 167, folio 221, inscripción 1ª.

El Ayuntamiento de Pájara, para la viabilidad de las parcelas deberá coordinar la finalización del viario que rodea la parcela resultante de la reagrupación anteriormente mencionada y sus instalaciones, según el Proyecto de Urbanización aprobado para el PP La Lajita 2000 (...)"

**VII.-** Con fecha 12 de noviembre (R.S. nº 13084/2021) se remite por este Ayuntamiento certificación de informe técnico del Arquitecto municipal (Sr. Gutiérrez Padrón) emitido en relación al oficio recibido de la Directora de Servicios Económicos que sus apartados 5 y 6 rezan literal:

"5.- Una vez se apruebe por el Ayuntamiento de Pájara la Modificación Menor del PP La Lajita 2000, se dispondrá de la Parcela dotacional de uso sanitario SA-1 que permitirá albergar el futuro CAE de la zona sur de Fuerteventura. Esta parcela ha sido cedida a la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias para la construcción del CAE, mediante acuerdo del Pleno Municipal celebrado el pasado 1 de julio de 2021, en la que se aprobó la mutación demanial de las parcelas dotacionales anteriormente descritas a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias.

6.- Las obras de urbanización que restan por ejecutar en el entorno de la parcela SA-1 dotacional sanitaria, se llevarán a cabo en la primera fase del Reformado al Proyecto de Urbanización que está redactando la Junta de Compensación del PP LA Lajita 2000. Lo que informo para su debido conocimiento y efectos."

**VIII.-** Con fecha 27 de diciembre de 2022, se aprueba definitivamente la Modificación menor del Plan Parcial La Lajita 2000, en el ámbito de las parcelas AD y DE2 por acuerdo del Pleno Municipal, en sesión extraordinaria y que ha sido publicada en el Boletín de la Provincia de las Palmas nº 6 del viernes 13 de enero de 2023. Dicha modificación define la agrupación de las parcelas AD y DE2, junto con el viario peatonal que las separaba, configurando una parcela única.

**IX.-** Mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia nº1199/2023 de 28 de febrero se resuelve la agrupación de las fincas registrales de propiedad municipal números 15.256, 12.258 y 15.279, en una única, con naturaleza demanial y dar traslado al Registro de la Propiedad de Pájara, junto con la representación gráfica alternativa de la finca agrupada, para su inscripción y posterior coordinación con el Catastro.

Dicha inscripción es solicitada en el Registro de la Propiedad (RS nº 2410/2023) el día 7 de marzo, aportando la representación gráfica alternativa para su coordinación con el Catastro, encontrándose en proceso de calificación por el Registrador.

#### **B.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- 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. (TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP).
- Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades locales (RBEL).
- [Ley 33/2003 de 3 de Noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas \(LPAP\)](#).
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- La Ley 4/2017 de 13 de julio del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias. (LSENPC).
- Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.





AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

## C.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

### **Primera.- El sistema de Fuentes del patrimonio de las Administraciones Públicas y concretamente en materia de bienes de las Entidades Locales Canarias.**

Que se rige por:

1. La legislación básica del Estado en materia de régimen Local, ésta es la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local (LRBRL) y Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de régimen local (TRRL) y por la Legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico del patrimonio y bienes de las Administraciones Públicas, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en concreto aquellos preceptos de la misma que, conforme a lo dispuesto en su Disposición Final Segunda, sean de aplicación general o tengan atribuido el carácter de legislación básica
2. La legislación que dicten las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus competencias, concretamente el Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias.
3. La legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes y patrimonio público; entre las cuales encontramos Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) y aquellos preceptos no básicos de la LPAP.
4. Las restantes normas de los ordenamientos jurídicos administrativo y civil, entre ellas, las ordenanzas propias de cada Entidad.

### **Segunda.- Sobre la titularidad y las características de la parcela resultante objeto de mutación.**

La parcela resultante denominada SA-1, con una superficie total de 12.021 m<sup>2</sup> de suelo, de naturaleza dotacional y uso sanitario, se corresponde con las siguientes parcelas registrales de titularidad municipal:

- La parcela DE-2 con Referencia Catastral n°3177903ES8137N0001UA, de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, se corresponde con la finca registral n° 15.256 inscrita en el Registro de la Propiedad de Pájara en el Tomo 670, Libro 167, Folio 175 Inscripción primera.
- La parcela AD con Referencia Catastral n°3178101ES8137N0001IA, de 1.800 m<sup>2</sup> de superficie, se corresponde con la finca registral n° 15.258 inscrita en el Registro de la Propiedad de Pájara en el Tomo 670, Libro 167, Folio 179, Inscripción primera.
- La Peatonal n° 2 con una superficie de 360 m<sup>2</sup> de superficie, se corresponde con la finca registral n° 15.279 inscrita en el Registro de la Propiedad de Pájara en el Tomo 670, Libro 167, Folio 221, Inscripción primera.

Constan en el expediente certificaciones registrales, de fecha 29 de junio de 2021, de las fincas n° 15.256, 15.258 y 15.279, sin cargas sobre las mismas, salvo estar pendiente de la acreditación de la referencia catastral, que quedará subsanada con la inscripción de la representación gráfica alternativa presentada en el Registro de la Propiedad para la inscripción de finca resultante, quedando coordinada con el Catastro.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación menor del Plan Parcial La lajita 2000, en el ámbito de las parcelas AD y DE2 por acuerdo del Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el 27 de diciembre de 2022 y que ha sido publicada en el Boletín de la Provincia de las Palmas n° 6 del viernes 13 de enero de 2023. Dicha modificación define la agrupación de las parcelas AD y DE2, junto con el viario peatonal que las separaba, configurando una parcela única, procedente de la agrupación de las fincas registrales de titularidad municipal números 15.256, 15.258 y 15.279 y que cuenta con la siguiente descripción:

Urbanizable.- trozo de terreno sito en Avenida de la Unión, s/n°, Urbanización La lajita 2000, término municipal de Pájara:

-Superficie: 12.021 metros cuadrados.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

-Lindes: Norte, con calle en proyecto nº 4 (Calle Lajas del Corral)  
Sur, con parcelas 3A-1 y 3-A-2 del Plan Parcial La Lajita 2000.  
Este, con peatonal en proyecto nº 1  
Oeste, con calle en proyecto nº 2, hoy Avenida de La Unión.

La calificación urbanística de la parcela es la siguiente:

- Clasificación del suelo: Urbanizable – Residencial
- Calificación del suelo: Equipamiento comunitario e institucional. Equipamiento Sanitario (SA-1).
- Ordenanza de aplicación: Equipamiento comunitario e institucional, complementada con las determinaciones específicas de la Modificación del Plan Parcial La Lajita 2000.
- Superficie de la parcela: 12.021 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (12.837 m<sup>2</sup>).
- Condiciones de parcela:
  - Parcela mínima: indivisible.
  - Alineación y rasante: La alineación oficial será la que señala los planos de alineaciones y rasantes.
  - Frente mínimo de parcela: No se establece.
- Condiciones de posición de la edificación:
  - Retranqueo frontal: La altura de la edificación en cada punto.
  - Separación a linderos: La altura de la edificación en cada punto.
- Condiciones de ocupación:
  - Ocupación máxima: 60 %.
  - Fondo edificable: No se establece.
- Condiciones de forma:
  - Altura de línea de cornisa: 12,00 m.
  - Nº de plantas: 3 plantas.
- Condiciones de uso:
  - Uso característico: equipamiento Sanitario.

Que se ha procedido a solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la parcela agrupada SA-1, aportando la representación gráfica alternativa, al objeto que se proceda a su inscripción quedando coordinada con el Catastro.

**Tercera.- Sobre la mutación demanial subjetiva acordada por el Pleno Municipal, de fecha 1 de julio de 2021, a favor de la Consejería de Sanidad de las parcelas dotacionales DE-2, AD y Peatonal nº 2.**

Con fecha 1 de julio de 2021 se acuerda, entre otros, por el Pleno Municipal, en sesión extraordinaria, aprobar la mutación demanial subjetiva de las parcelas dotacionales DE-2, AD y Peatonal nº 2 correspondiéndose con las fincas registrales números 15.256, 15.258 y 15.279, a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, para la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, en la localidad de La Lajita.

Se dio traslado del acuerdo junto con el acta de entrega y recepción de la mutación para su firma, que de conformidad con el artículo 12.4 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, establece que: "La efectividad de la mutación requerirá aceptación del receptor, con formalización de un acta de entrega y recepción, sin perjuicio de la dación de cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de administración local."

Dicha la aceptación por la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias no se produjo y mediante escrito presentado en este Ayuntamiento el 9 de septiembre de 2021, comunicó que no consideraba viables las parcelas cedidas, principalmente hasta que el Ayuntamiento no tramitara la Modificación Menor del Plan Parcial de La Lajita 2000, posibilitando el suelo dotacional necesario para la ubicación del CAE, (suelo dotacional SA-1) y la reagrupación de las parcelas 15.256, 15.258 y 15.279 y coordinara además, la finalización del viario que rodea la parcela



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

resultante de la reagrupación y sus instalaciones, según el Proyecto de Urbanización aprobado para el PP La Lajita 2000.

Dado que dicha mutación no fue efectiva de acuerdo con lo previsto en el artículo 12.4 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, por no haberse formalizado el acta de entrega y recepción, correspondería ahora su revocación para la adopción del acuerdo de mutación demanial subjetiva de la parcela agrupada SA-1, ya que las parcelas 15.256, 15.258 y 15.279, se han modificado en el planeamiento y se encuentran en proceso de inscripción registral en una única.

**Cuarta.- Sobre la mutación demanial subjetiva y el procedimiento legalmente establecido.**

Teniendo presente la naturaleza demanial de la parcela SA-1 y de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, en relación con la "cesión de bienes inmuebles demaniales por mutación." se establece lo siguiente:

**1. La cesión de la titularidad de bienes inmuebles demaniales de las entidades locales a favor de las instituciones de la Comunidad Autónoma Canaria, para fines de su competencia vinculados al uso o servicio público, se llevará a cabo por mutación demanial.**

**2. Asimismo, podrá utilizarse tal mutación demanial a favor de la Administración General del Estado y sus organismos públicos, y de las entidades locales a condición de reciprocidad.**

**3. Los cambios de titularidad producidos en las alteraciones de términos municipales y la adscripción de bienes demaniales a organismos públicos locales, se considerarán mutaciones demaniales, debiendo los acuerdos finalizadores respectivos determinar si se produce o no cambio de afectación o destino.**

**4. El expediente se tramitará por la Corporación Local con arreglo a lo previsto para las mutaciones demaniales en la legislación patrimonial autonómica, no siendo de aplicación lo dispuesto para las cesiones gratuitas por la de régimen local estatal.**

La efectividad de la mutación requerirá aceptación del receptor, con formalización de un acta de entrega y recepción, sin perjuicio de la dación de cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de administración local.

**5. Si el bien o derecho no fuera destinado al uso o servicio público para el que fue cedido, o dejare de destinarse posteriormente a tal fin, revertirá a la entidad local transmitente, integrándose a su propio patrimonio con todas sus pertenencias y accesiones."**

Al presente expediente es, por tanto de aplicación lo dispuesto en el artículo 12.1 y 2 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, artículo 47.2 ñ) de la LBRL, artículos 50.14 y 173.1.b del ROF, artículo 2 de la LPACAP y el resto de disposiciones de carácter general vigentes de legal aplicación.

En cuanto a la aplicabilidad supletoria de la legislación estatal, hemos de indicar que tanto el artículo 71 como el 72 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas no son, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final segunda, de aplicación a las entidades locales, además, en cualquier caso, resulta intrascendente, ya que el artículo 12.4 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias establece claramente que el expediente se tramitará por la Corporación Local, Ayuntamiento de Pájara, con arreglo a lo previsto para las mutaciones demaniales en la legislación patrimonial autonómica, no siendo de aplicación lo dispuesto para las cesiones gratuitas por la de régimen local estatal.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

*La efectividad de la mutación requerirá aceptación del receptor, con formalización de un acta de entrega y recepción, sin perjuicio de la dación de cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de administración local (artículo 12.4 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias.)*

*De esta forma, por remisión expresa del artículo 12.4 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, al artículo 67 de la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, bajo el título "procedimiento para la mutación demanial" dice así:*

*"1. La consejería del Gobierno competente en materia de patrimonio incoará e instruirá el procedimiento de mutación demanial, a iniciativa propia o a propuesta de la consejería interesada, previa depuración, en su caso, de su situación física y jurídica y concreción de las causas que justifiquen la mutación. Al expediente deberá incorporarse informe de la consejería que hasta entonces tuviese adscrito el bien cuyo destino se va a modificar.*

*2. La resolución de mutación demanial, que deberá ser motivada e indicar los fines específicos a que se afecta el bien, requerirá, para su efectividad, de la firma de un acta, con intervención de la dirección general competente en materia de patrimonio y las consejerías interesadas. Para ello se formalizarán por las partes la correspondiente acta de entrega y recepción, que perfeccionará el cambio de destino de los bienes de que se trate".*

*El órgano competente para la incoación y aprobación del expediente será el Pleno de la Corporación, de conformidad con el artículo 22.1.p) y requiriendo mayoría absoluta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.2.ñ) de la LRBRL (Cesión gratuita de bienes a otras Administraciones o instituciones públicas).*

*Del acto de disposición habrá de darse cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de administración local, de acuerdo con los artículos 12.4 del Decreto 8/2015 y 128.2.a) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, para su toma de razón las mutaciones demaniales subjetivas a favor de las instituciones de la Comunidad Autónoma de Canarias para fines de su competencia, vinculados al uso o servicio público, que requerirán además aceptación del órgano receptor.*

*Por tanto, el procedimiento más adecuado, dada la naturaleza demanial de la parcela SA-1, es la mutación demanial subjetiva, al objeto de que la misma pueda ser cedida a la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias. Teniendo presente que si la parcela no fuera destinada al servicio público para el que fue cedido o dejare de destinarse posteriormente, revertirá al Ayuntamiento de Pájara integrándose a su propio patrimonio, tal y como prescribe el artículo 12.5 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias*

*Por las razones vertidas anteriormente, se propone al Pleno de la corporación, previo dictamen de la Comisión Especial de Cuentas, Economía, Hacienda y Patrimonio, la adopción de la siguiente:*

#### **PROPUESTA DE ACUERDO**

**Primero.** - Revocar el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria, 1 de julio de 2021, de aprobación de la mutación demanial subjetiva de las parcelas dotacionales DE-2, AD y Peatonal nº 2 correspondiéndose con las fincas registrales números 15.256, 15.258 y 15.279, a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, para la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, en la localidad de La Lajita, sin haberse formalizado el Acta de entrega y recepción, requisito de efectividad.



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

**Segundo.-** Aprobar la mutación demanial subjetiva a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, para la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, en la localidad de La Lajita, de la siguiente parcela dotacional.

Urbanizable.- trozo de terreno sito en Avenida de la Unión, s/nº, Urbanización La Lajita 2000, término municipal de Pájara:

- Superficie: 12.021 metros cuadrados.
- Lindes: Norte, con calle en proyecto nº 4 (Calle Lajas del Corral)  
Sur, con parcelas 3A-1 y 3-A-2 del Plan Parcial La Lajita 2000.  
Este, con peatonal en proyecto nº 1  
Oeste, con calle en proyecto nº 2, hoy Avenida de La Unión.

**Tercero.-** La mutación demanial subjetiva quedará sujeta al cumplimiento de los fines de su competencia vinculados al servicio público de la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, cuyo incumplimiento será causa de resolución y de reversión del bien al Ayuntamiento de Pájara, previo acuerdo expreso del Pleno municipal.

**Cuarto.-** Dar cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de administración local de la mutación demanial subjetiva, una vez formalizada y firmada el Acta de entrega y recepción.

**Quinto.-** Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del Acta de entrega y recepción de la mutación demanial.

**Sexto.-** Notificar el presente acuerdo a la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, emplazándole para la formalización y firma de la preceptiva Acta de entrega y recepción, como requisito indispensable para la efectividad de la mutación demanial aprobada.

Tal es mi informe, que incorpora nota de conformidad de la Secretaría General que someto a otros mejor fundados en Derecho, no obstante la corporación acordará lo que considere oportuno. En Pájara en la fecha que figura "ut infra". La Técnico de Gestión Patrimonial. Firmado digitalmente, con nota de conformidad favorable del Secretario General.

Y en virtud de todo lo anterior y de conformidad con el artículo 40.2. d) de la Ley 7/2015 de municipios de Canarias para su consideración por el órgano competente, El Pleno Municipal, previo dictamen de la Comisión Especial de Cuentas, Economía, Hacienda y Patrimonio, procedo a elevar la siguiente,

### PROPUESTA DE ACUERDO

**Primero.-** Revocar el acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria, 1 de julio de 2021, de aprobación de la mutación demanial subjetiva de las parcelas dotacionales DE-2, AD y Peatonal nº 2 correspondiéndose con las fincas registrales números 15.256, 15.258 y 15.279, a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, para la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, en la localidad de La Lajita, sin haberse formalizado el Acta de entrega y recepción, requisito de efectividad.

**Segundo.-** Aprobar la mutación demanial subjetiva a favor de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, para la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, en la localidad de La Lajita, de la siguiente parcela dotacional.

Urbanizable.- trozo de terreno sito en Avenida de la Unión, s/nº, Urbanización La Lajita 2000, término municipal de Pájara:

- Superficie: 12.021 metros cuadrados.
- Lindes: Norte, con calle en proyecto nº 4 (Calle Lajas del Corral)  
Sur, con parcelas 3A-1 y 3-A-2 del Plan Parcial La Lajita 2000.  
Este, con peatonal en proyecto nº 1



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

Oeste, con calle en proyecto nº 2, hoy Avenida de La Unión.

**Tercero.**-La mutación demanial subjetiva quedará sujeta al cumplimiento de los fines de su competencia vinculados al servicio público de la construcción de un Centro de Atención Especializada Extrahospitalaria del Sur de Fuerteventura, cuyo incumplimiento será causa de resolución y de reversión del bien al Ayuntamiento de Pájara, previo acuerdo expreso del Pleno municipal.

**Cuarto.**-Dar cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de administración local de la mutación demanial subjetiva, una vez formalizada y firmada el Acta de entrega y recepción.

**Quinto.**- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma del Acta de entrega y recepción de la mutación demanial.

**Sexto.**- Notificar el presente acuerdo a la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, emplazándole para la formalización y firma de la preceptiva Acta de entrega y recepción, como requisito indispensable para la efectividad de la mutación demanial aprobada."

#### **DEBATE. Intervenciones:**

- D. Raimundo Dacosta Calviño.
- D. Miguel Ángel Graffigna Alemán.
- D. Rafael Perdomo Betancor.

La reproducción íntegra del apartado se puede consultar en el siguiente enlace:  
<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/2617>

#### **VOTACIÓN:**

**Número de votantes: 20**

**Escrutinio de la votación: Aprobada por unanimidad de todos los presentes.**

Acceso a la votación:

<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/3011>

#### **DÉCIMO PRIMERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Se formulan ruegos y preguntas por los siguientes miembros de la Corporación, contestadas en su caso, las cuales pueden ser consultadas en el enlace del videoacta:

- Formuladas por D. Raimundo Dacosta Calviño:



AYUNTAMIENTO  
DE PÁJARA

1. Formula pregunta relativa a la pérdida de un rodaje cinematográfico que se iba a realizar en la isla de Fuerteventura. Se le da respuesta por parte de la Alcaldía-Presidencia y de la Concejalía de Urbanismo.
2. Formula pregunta relativa a las “zodiacs” en el Servicio de Playas, dándosele respuesta por parte de la Concejalía correspondiente de Playas.
3. Formula pregunta relativa a la Avenida del Saladar y la ejecución de la obra. Se le da respuesta por parte de la Alcaldía-Presidencia.
4. Formula pregunta relativa a las obras ejecutadas en la Calle Eufobia y Maxorata. Se le da respuesta por parte de la Concejalía de Obras.
5. Formula ruego relativo a una serie de pintadas en Morro Jable en las piedras, pidiendo que se limpie.
6. Formula pregunta relativa a los monitores deportivos, que está pendiente de cobrar sus nóminas, dándosele respuesta desde la Concejalía de Deportes.
7. Formula pregunta relativa al contrato de la celebración de los Carnavales, solicitando el cumplimiento del pliego.
  - Formuladas por D. Miguel Ángel Graffigna Alemán:
    1. Formula pregunta en relación al servicio de abastecimiento de agua en La Pared. Se le da respuesta por parte del Alcalde-Presidente.
    2. Formula pregunta relativa a determinadas contrataciones en la urbanización de La Pared.
    3. Formula pregunta relativa al proyecto de ejecución de la obra en la plaza San Miguel.
  - Formuladas por D. Rafael Perdomo Betancor.
    1. Formula pregunta relativa al hotel Escuela y las plazas que tiene, en relación a su alquiler. Se le da respuesta por parte de la Concejalía del Área.
    2. Formula pregunta relativa al proyecto de la vía exterior en Pájara, a fin de desviar el tráfico. Se le da respuesta por parte de la Alcaldía-Presidencia.
    3. Formula pregunta relativa al Museo Pepe Dámaso, a lo que se le da respuesta por parte de la Alcaldía-Presidencia.

Acceso a las intervenciones:

<http://videoacta.pajara.es/es/mopleno/99/3024>

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Presidente se levanta la sesión a las once horas y veinticinco minutos, de todo lo cual, yo el Secretario General doy fe.

HASH DEL CERTIFICADO:  
389D5EDDA504540EAC7215884882CD062FF2E87CC  
EC4678B12516C7196BDF5D0E226AC2A28E5C5EBAC

FECHA DE FIRMA:  
26/04/2023  
27/04/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIO  
ALCALDE-PRESIDENTE

NOMBRE:  
JUAN JUNCAL  
PEDRO ARMAS ROMERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Pájara - <https://sede.pajara.es> - Código Seguro de Verificación: 356282FFAC2D7E7D583B47BC