

VM/

Exp.: 10-OPEN-00067.1/2019

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Expediente: **CONSORCIO URBANÍSTICO "LOS MOLINOS-BUENASVISTA" (GETAFE)**
Unidad Admva.: **SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSORCIOS URBANÍSTICOS**
Asunto: **SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE CARGA QUE GRAVA LA PARCELA D-2 DEL SECTOR PP03 "BUENAVISTA", DE GETAFE, CON UN DERECHO DE REVERSIÓN**

Se da cuenta del escrito presentado el 26 de noviembre de 2019 por [REDACTED] registrado de entrada bajo el número 10/398300.9/19, en el que manifiesta que habiendo solicitado una nota simple de una vivienda de obra nueva en la parcela D-2 del Sector PP-03 "BUENAVISTA" de Getafe, ha comprobado que la misma está gravada con la carga de un derecho de reversión. Como consecuencia de ello, al haber solicitado un préstamo hipotecario en distintas entidades bancarias, se le ha informado que, para poder firmar las correspondientes escrituras, sería necesario que se les aporte una certificación en la que se indique que este derecho no se va a ejecutar o que está vacío de contenido.

Debe tenerse en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

Primero. El Consorcio Urbanístico "LOS MOLINOS-BUENAVISTA" de Getafe se constituyó mediante escritura pública otorgada el 27 de julio de 2004 para el desarrollo, gestión y ejecución de los terrenos situados en los ámbitos constituidos por los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado "02 Los Molinos" y "03 Buenavista" del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, que señalaba que ambos sectores se desarrollarían mediante el sistema de expropiación.

Siendo ese su objeto, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 31 de enero de 2006 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector "03 Buenavista" (modificado posteriormente por acuerdo de 29 de abril de 2008), y por acuerdo del citado órgano de 30 de mayo de 2006, se aprobó definitivamente el Proyecto de Delimitación y Expropiación del Ámbito correspondiente al Sector S.U.S. P.P. 03 "BUENAVISTA" en Getafe (Madrid) por el que se expropiaron los bienes y derechos del referido ámbito.

El 1 de marzo de 2007 el Ayuntamiento de Getafe aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector "Buenavista", iniciándose las obras el siguiente día 18 de junio.

A partir de ese momento, y según han ido finalizando las distintas fases de ejecución de las obras, se han ido recibiendo éstas por el Ayuntamiento de Getafe, de forma que se pudiera edificar sobre las parcelas resultantes. Ahora bien, las obras de urbanización no han concluido, estando pendientes de finalizar aspectos puntuales de las mismas, tanto en el interior del Sector, como obras de conexión viaria exteriores al ámbito.

En definitiva, las obras de urbanización no han concluido.

Segundo. El escrito arriba referido se presentó a través del Portal de Transparencia de esta Consejería, por lo que se le dio el trámite correspondiente, comunicándose al interesado el inicio del expediente 10-OPEN00067.1/2019.

Al haberse presentado por esa vía, el 12 de diciembre de 2019 se requirió al solicitante que precisara cuál era la información pública a la que pretendía acceder o que comunicara si lo que le interesa es obtener la certificación o documento administrativo que corresponda a que hace referencia en su escrito, para, en este caso, poder remitir su solicitud al órgano competente para que se resuelva lo que proceda.

Ese mismo día 12 de diciembre de 2019, [REDACTED] presentó escrito, registrado de entrada bajo el n.º 10/423850.9/19 en el que comunica que *“lo que se pretende es obtener la certificación, o documento administrativo que corresponda, a que hace referencia en mi escrito, se ruega que remitan mi solicitud al órgano competente”*, adjuntando, además, nota simple de la vivienda de referencia, así como ficha catastral de la misma.

Tercero. La citada parcela D-2 del Sector PP-03 “BUENAVISTA” de Getafe, resulta ser la finca registral n.º 51453 (Identificador Único de Finca Registral: 58084000800057) del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, con referencia catastral 5514917VK3651S0001DS.

Cuarto. El 27 de enero de 2020 se ha emitido informe jurídico por el Asesor de Gestión Urbanística de Consorcios que concluye proponiendo que se dicte esta resolución.

A los mencionados antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La Ley de Expropiación Forzosa establece en el apartado 1 de su art. 54 lo siguiente:

“En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente”.

Se configura, por tanto, el derecho de reversión como una garantía a favor del expropiado para el supuesto de que no se ejecute la obra o no se establezca el servicio que sirvió de causa de la expropiación (*causa expropriandi*). Ahora bien, el ejercicio de dicho derecho no es ilimitado en el tiempo pues, según dispone el apartado 2.b) del mismo art. 54 de la LEF, *“No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes: (b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio”*.

En el supuesto que nos ocupa, la expropiación de los bienes y derechos del Sector BUENAVISTA, la *causa expropriandi* se está cumpliendo, por lo que, en principio, los antiguos titulares de los suelos expropiados no tendrían legitimación alguna para instar la reversión. Pero no habiendo concluido las obras de urbanización del ámbito, se entiende que no han terminado de ejecutarse las obras que motivaron la expropiación. En consecuencia, no ha podido empezar, y menos aún concluir, el plazo de diez años que la ley otorga a los originarios propietarios expropiados para poder instar el derecho de reversión en el caso de que se produjera alguna de las causas que pudieran dar lugar al ejercicio del mismo.

Debe entenderse que las obras de urbanización, tanto las interiores, como las exteriores al ámbito, concluyen una vez que se ha emitido el correspondiente Certificado Final de Obra por el técnico competente y se han recibido por el Ayuntamiento de Getafe y/o por la Administración que, en su caso, corresponda, dado que eso significa que la Administración competente las considera correctamente ejecutadas.

Por lo expuesto, y en lo que se refiere a su solicitud de que se emita un documento en el que se indique que este derecho de reversión no se va a ejercitar o que está vacío de contenido, no

puede estimarse puesto que no han transcurrido los diez años que la Ley de Expropiación Forzosa exige desde la terminación de la obra, dado que esta aún no puede darse por terminada, según se ha señalado. Ahora bien, resulta muy improbable que pueda darse alguno de los supuestos de hecho que legitimarían el ejercicio del citado derecho por los anteriores propietarios expropiados, ya que siendo el suelo expropiado en su mayor parte residencial, y estando ya edificadas numerosas parcelas, no es previsible que el Sector vaya a cambiar de calificación urbanística en los diez años siguientes a la terminación de las obras de urbanización y recepción de las mismas por el Ayuntamiento o por la Administración a la que le pueda corresponder. Los únicos supuestos que prevé la Ley para poder ejercitar este derecho serían bien que no se ejecutaran las obras, lo que no es posible que se produzca dado que están próximas a ser concluidas, o bien que no se destinen a otra causa de utilidad pública o interés social, pues sería lícito para la Administración cambiar dicho destino, siempre y cuando el nuevo tuviera un fin con esas características.

SEGUNDO. Es competente para dictar la presente Resolución el Director General de Suelo en virtud de lo dispuesto en el art. 16.2.j) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, según el cual, corresponde a la citada Dirección General *“La tramitación de los proyectos de expropiación y de los expedientes de expropiación forzosa, de retasación y reversión, en el ámbito de las competencias propias de esta Consejería, y de las entidades adscritas a la misma, así como la resolución, cuando no esté atribuida a otro órgano”*.

Por lo expuesto, vistos los artículos citados, y demás de general aplicación, de conformidad con los informes obrantes en el expediente,

HE RESUELTO:

DESESTIMAR la solicitud de que se emita un documento en el que se indique que la carga que grava las fincas del Sector PP-03 “BUENAVISTA” de Getafe con el derecho de reversión a favor de los anteriores propietarios expropiados no se va a ejercitar o que está vacío de contenido, puesto que estando configurado dicho derecho por la Ley de Expropiación Forzosa como un derecho ejercitable por los citados propietarios durante el plazo de diez años contados desde la terminación de la obra, y no habiendo concluido las obras de urbanización, no puede afirmarse que no pueda ejercitarse o esté vacío de contenido, a pesar de considerarse algo muy improbable, por lo arriba expuesto.

Notifíquese esta resolución al interesado, haciéndole saber que frente a la misma, que agota la vía administrativa, cabe interponer RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN en el plazo de UN MES, contado desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Director General de Suelo, de conformidad con lo establecido en el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien, directamente RECURSO CONTENCIOSOADMINISTRATIVO ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Madrid, a fecha de firma.

EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Firmado digitalmente por JUAN JOSE DE GRACIA GONZALO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.01.28 17:25:47 CET

Juan José de Gracia Gonzalo