ANÁLISIS SITUACIÓN JURÍDICA DE FINCAS AFECTADAS POR CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE GASOLINERA EN AVENIDA PIRINEOS C/V PASEO DE EUROPA

De orden de proceder de la Vicealdaldía según escrito de fecha 23/07/2020, se instó a esta Sección de Patrimonio el análisis jurídico de la actual situación de las fincas afectadas por cesión del derecho de superficie de gasolinera en Avenida Pirineos c/v Paseo de Europa.

Los antecedentes se identificaron al expediente de Secretaría General (SEC 13/90).

Una vez solicitado dicho expediente y con carácter previo a su análisis, se observó:

1.º Que el citado constaba de tres tomos identificados como I, II y III.

2.º De su examen preliminar ante la inexistencia de índice y vista la profusa, compleja y desordenada documentación obrante en cada tomo, se instó su ordenación y foliado, para mejor proveer, manteniendo intacto el contenido de cada tomo, ordenando su organización documental de forma cronológica.

3.º De ello resultaron los siguientes datos:

Tomo I: un total de 237 folios.

Tomo II: un total de 120 folios.

Tomo III: un total de 211 folios.

Total folios: 568 folios.

Se hace constar que en dichos tomos se observó en numerosas ocasiones repetición de documentos si bien, se ha mantenido el contenido íntegro ordenado cronológicamente.

Dicho lo anterior, se procedió al inicio del examen de los tres tomos que ahora se concluye. Con la finalidad del examen jurídico que se solicitó, el presente se ordena, para una adecuada comprensión ante la complejidad del expediente, exponiendo de forma resumida los antecedentes de hecho, observaciones jurídicas respecto de dichos antecedentes y actuaciones posteriores que se consideran necesarias a modo de conclusión para la ulterior resolución que pudiera resultar en derecho.

1. ANTECEDENTES

- a. El origen del expediente se halla en solicitud de fecha 14/03/90 de la Asociación APADIS para la cesión de parcela municipal para instalación de estación de servicio situada en la C/ Lomas del Rey. La finca, según Certificación municipal de 10/04/1990 es la obrante al Registro de Bienes municipal, con el Asiento n.º 160, finca resultante n.º 1 del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Gestión "G", con una superficie de 228,77 m2 y un aprovechamiento urbanístico de 686,31 m2, de naturaleza patrimonial, finca registral n.º 25072.
- La Arquitecta Municipal informa en fecha 10/04/1990 que el valor de la parcela asciende a la cantidad de 27.452.400 pesetas.
- c. Consta Informe de Secretaría de fecha 09/04/1990 en el que se motiva la posibilidad de adjudicación directa de constitución de derecho de superficie si bien, conminando a previo Informe de los Servicios Técnicos sobre la posibilidad de implantación del uso según la normativa vigente, estableciendo un canon no inferior al 6 % del valor en venta de la parcela para la totalidad del plazo (se deduce tal vez que se excluye el carácter de la anualidad) y por un plazo no superior a 75 años. Así se llega a la certificación del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 19/04/1990 por el que se constituye un derecho de superficie a favor de APADIS de la parcela mencionada, por plazo de 75 años y canon del 6 % del valor en venta, debiendo formalizarse en escritura pública y registrarse en el de la Propiedad en orden a su eficacia. Si bien el Informe sobre la factibilidad del uso de gasolinera en dicha parcela no consta, el apartado 4.º del Acuerdo parece remitir a la fiscalización administrativa que procediera. Así mismo, consta que la explotación se llevará a cabo por personal minusválido.

El canon sería, por tanto, de 1.647.144 pesetas; de entenderse que lo fue para la totalidad del plazo (75 años), el canon anual sería de 21.961,92 pesetas (hoy, 131,99 €). El Informe del Secretario excluyó la gratuidad de la adjudicación directa si bien, si el canon fuera como se expresa por la totalidad de los 75 años, parece que se acercaría a dicha gratuidad.

d. En fecha 08/11/90 se otorga la escritura pública donde se formaliza la cesión del derecho de superficie, constando su inscripción en el Registro de la Propiedad según Nota Simple (página 131 Tomo I) en fecha 19/11/90. e. En fecha 08/03/1994 la Asociación presenta modelo de contrato de para instalación de gasolinera con la mercantil Petrogal Española SA. Al respecto, resulta esclarecedor el Informe de la Intervención municipal de fecha 14/03/1994 en el que deja constancia de la imposibilidad de cesión del derecho de superficie y, en cualquier caso, el mantenimiento de la explotación por personal minusválido. Advierte que no ha sido ejecutada la instalación ni abonado el canon. En igual sentido se expresa el Informe del Jefe de la Sección de Contratación de fecha 15/03/94.

Consta Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 22/03/94 en donde el uso de gasolinera es admisible en la parcela.

En fecha 29/03/94 el Ayuntamiento Pleno acuerda autorizar el contrato entre Apadis y Petrogal sin que suponga cesión del derecho de superficie, lo exploten trabajadores minusválidos y se obtenga la correspondiente licencia, por un valor de contraprestación a favor de Apadis de 6.000.000 pesetas y 0.70 pesetas por litro de carburante, por un plazo de 25 años prorrogable por igual período. No obstante, en el expediente no consta copia del ulterior contrato firmado entre ambas partes.

- f. No existen documentos que acrediten que la gasolinera se construyera, ni abono de canon. El siguiente documento de referencia es un escrito del Alcalde de fecha 23/12/94 en donde cita que, a petición de Apadis (no consta), una nueva cesión de terrenos para instalación de gasolinera, deduciéndose de la documentación existente que se trata del ámbito de la OP-3 Moscatelares.
- g. En fecha 16/03/95 Apadis formula renuncia a la parcela anterior a favor de otra nueva ubicada en la antigua CN-I, de mayor superficie que la anterior, esto es, 658,03 m2. Consta Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 09/05/95 en donde informa que los terrenos donde se pretende la nueva ubicación son suelo urbanizable no programado del sistema general "área ferroviaria", siendo desfavorable al requerir de PAU y serle de aplicación las normas del suelo no urbanizable.
- h. En fecha 27/02/96 el Ayuntamiento Pleno acuerda aceptar la renuncia de Apadis a la parcela inicial, constituyendo un derecho de superficie a favor de aquéllos en la finca registral n.º 35175, de propiedad municipal. Se determina un plazo de 75 años y, de forma expresa, un canon anual del 6 % del valor en venta de la parcela (no consta valoración inicial), debiendo ser explotada por personal minusválido. La asociación acepta estas condiciones conforme escrito

de fecha 22/03/96. Consta escritura en donde se formaliza tal operación, de fecha 07/06/96 (página 153 Tomo I).

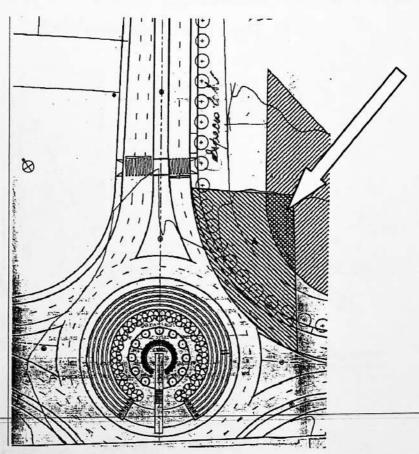
Dicha finca tiene una cabida de 658,03 m2 (según Nota Simple página 147 Tomo I) y se cede en fecha 24/01/96 por Indumob SA al Ayuntamiento, como resultado del Convenio Urbanistico de fecha 31/01/94 para ejecución de glorieta de acceso a los Polígonos EE y FF; en dicho Convenio (página 128 Tomo I) la cabida que se describe es de 844,72 m2, no coincidiendo ambas de las descritas (según página 208 Tomo I parece deducirse que la diferencia fue la parte de la glorieta realmente ejecutada, no constando documentos que acrediten este hecho que no obstante, se referencia en el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 18/06/98 página 219 Tomo I). Así mismo, se deduce que finalmente no se destinó a tal fin puesto que se cede a Apadis dos años después para instalar una gasolinera. En dicha Nota Simple consta cesión a Apadis en fecha 25/10/96. Salvo otra justificación que se desconoce, a priori, parece que el objeto del citado Convenio, no se cumplió.

- i. Como página 150 Tomo I, figura un plano en donde se grafía una superficie A de 658 m2 y otra B de 3011 m2, siendo la suma total de 3669 m2, lugar completo en el que hoy se sitúa la gasolinera. En este momento del análisis, falta por tanto conocer cómo se cede la superficie B a Apadis y deduciendo que la glorieta del Convenio citado o no se ejecutó o se ejecutó en otros terrenos distintos. Se presume que la Parcela A, por el objeto del Convenio, adquiere la calificación de demanial.
- j. Como página 177 Tomo I consta documento Acta administrativa de cesión de terreno dotacional por Desarrollos Ikea SA de parcela 78 del Proyecto de Delimitación y Expropiación de la zona OP-3 Moscatelares (parcela 34 polígono 24) de 33.225,67 m2, finca registral 28895, como suelo dotacional (se entiende es el área donde actualmente se encuentra el Hospital, la gasolinera (parte) y zona resto de parcela al norte). Consta Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/04/98 (página 180 Tomo I) en el que se acepta la cesión de dicho terreno dotacional y se incluye en el apartado Cuarto que se inicia procedimiento para otorgar concesión administrativa de una porción de dicha parcela a Apadis para instalación de gasolinera, al no poderse cumplir el Acuerdo del Pleno de 27/02/96 en la parcela inicialmente prevista. Se ignora si tal referencia a la imposibilidad de cumplimiento se refiere a la finca inicial de la C/ Lomas del Rey o a la parcela cedida en la que iba a ejecutarse la glorieta, deduciendo que de la mencionada finca se segrega lo que en el plano citado se grafía como Parcela B. Según el contenido de los documentos citados y el

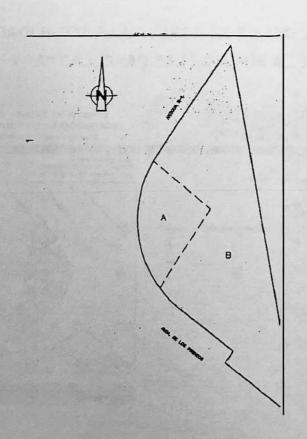
- carácter dotacional, se deduce que su calificación es de bien demanial no obstante, consta como página 188 Tomo I certificación del Registro de la Propiedad en donde el bien se califica de patrimonial.
- k. Consta como documento 54 del Tomo I, escritura de segregación de porción de dicha finca 28895, de 3.011 m2 (cantidad coincidente con la finca B del plano anterior), formando la finca registral n.º 49536.
- I. Como documento 56 del Tomo I consta escritura de fecha 01/06/2005. Para una mejor comprensión del asunto, se resumirá con referencia a los actos cronológicos de las fincas registrales:
 - Escritura 08/11/90 finca 25072 cedida a Apadis (C/ Lomas del Rey)
 228,77 m2.
 - Escritura 07/06/96 renuncia a finca anterior y constitución derecho superficie sobre finca 35175 (finca A del plano citado) con superficie de 658,03 m2.
 - iii. Escritura de 01/06/2005: en ella se cita que existió Escritura de fecha 11/03/97 (página 207 Tomo I) que recoge acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 04/12/96 en el que autoriza cesión por Apadis a Gremoil SA en arrendamiento de la parcela de 658 m2 finca registral 35175 y la explotación, por plazo de 50 años desde la comunicación por Gremoil SA a Apadis de la puesta en funcionamiento de la gasolinera.
 - iv. Escritura de 01/06/05: en ella se cita que el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 18/06/98, autoriza en precario el uso privativo de 3669 m2 para construcción de gasolinera, sujeta a la condición de aprobación de Plan Especial que permita el uso, por plazo de 75 años y canon anual de 12.000 pesetas. Consta asimismo Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16/07/98 de cesión del uso y explotación de la instalación a la mercantil Gremoil SA, permitiendo a éste que pudiera contratar con tercero para ocupar su misma posición frente a Apadis previa autorización municipal, circunstancia que ocurre y se autoriza por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 18/03/99, constituyéndose igual cesión con la mercantil Gremoil San Sebastián SL, documentado en Escritura pública de fecha 21/03/01.
 - v. La Escritura de fecha 01/06/05, en su expositivo VII (página 209 Tomo I) cita expresamente que ante la confusa situación por existencia de un derecho de superficie en una parcela y una concesión demanial en otra (porciones A y B del plano citado) y fincas registrales 35175 y 28895.

- el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 21/10/04 acordó la desafectación del dominio público de la parcela de 3011 m2, previa su segregación mediante escritura de fecha 23/09/2004, para constituir un derecho de superficie igual al de la parcela de 658 m2, identificando así el régimen global. La Escritura menciona (página 213 Tomo I) que a raíz de la licencia para la construcción de la instalación se detecta que se autoriza sobre una superficie de 3669 m2, correspondiendo a una unidad funcional que se asienta sobre dos fincas diferentes y contiguas, diferentes jurídicamente, situación que impide inscribir otras operaciones de segregación, agrupación o división.
- vi. En las Estipulaciones de dicha Escritura, el Ayuntamiento cede el derecho de superficie a Apadis de la porción de 3011 m2, por 75 años y canon anual del 6 % sobre un valor de la parcela de 787.376,50 €. Se cita que el importe de este canon más el de la parcela de 658 m2 se incorporará a un Convenio, en elaboración en el que, además, se valorarán los servicios que dicha Asociación preste a la Administración y fórmulas de compensación (no consta que dicho Convenio se tramitase). Según dicha escritura, la concesión expirará el 23/10/2071.
- vii. Escritura de fecha 13/07/05 de subsanación de elementos puntuales de la anterior de fecha 01/06/05.
- m. En el Tomo II consta un conjunto de documentos que se entremezclan en fechas con los del Tomo I y III, destacando:
 - Informe de Secretaría de fecha 24/02/99 en relación al cambio de sociedad a favor de Gremoil San Sebastian SL.
 - ii. Licencia de instalación de estación de servicio a favor de Gremoil San Sebastián SL de fecha 10/07/98 IN 336/97.
 - iii. Informe de Secretaría sobre cesión en arrendamiento del uso y explotación a Gremoil SA.
 - iv. Informe de valoración de parcela por el Jefe del Servicio de Urbanismo y Proyectos de fecha 22/04/05.
- n. En el Tomo III consta un conjunto de documentos que se entremezclan en fechas con los del Tomo I y II.
- o. Para mayor ilustración, se insertan imágenes de planos de las fincas citadas:

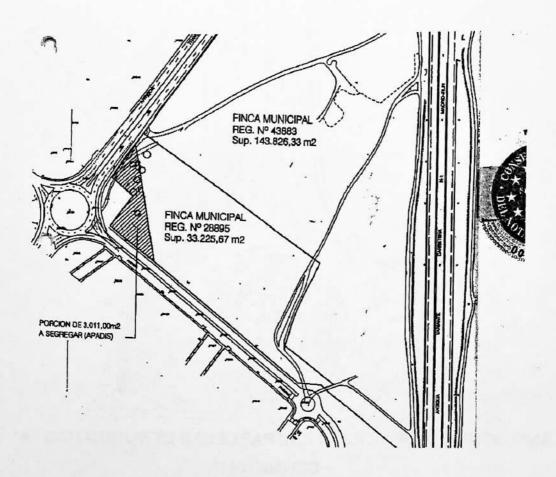
PLANO EJECUCIÓN GLORIETA EN DONDE SE OBSERVA RESTO DE PARCELA QUE NO SE EJECUTÓ Y CONFORMÓ LA DENOMINADA PARCELA FUTURA "A":



PLANO DONDE SE REFLEJAN LAS PARCELAS DENOMINADAS "A" Y "B"
DEFINITIVAS:



PLANO DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO DE LA FINCA DE LA QUE SE SEGREGA LA PORCIÓN DENOMINADA "B" QUE, JUNTO CON LA "A" FORMAN EL TOTAL DE LA GASOLINERA:



FICHA CATASTRAL DONDE SE ACREDITA LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE LA SUMA DE LAS PARCELAS "A" Y "B":

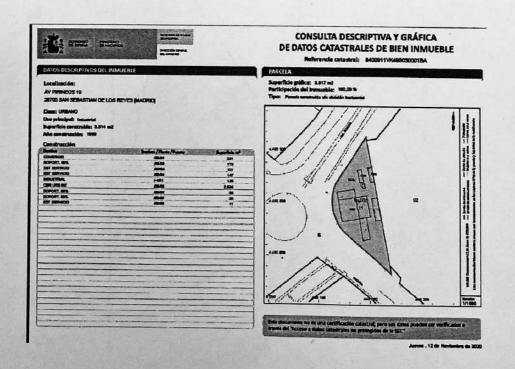


IMAGEN CON GRAFIADO SUPERPUESTO DE ZONA DE GASOLINERA COINCIDENTE CON CATASTRO:



2. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Como se deduce de los meros antecedentes, el asunto adolece de una singular complejidad jurídica, resultando un cúmulo y sucesión de actos en donde, a priori y con todas las reservas de un estudio con mayor nivel de detalle, se detectan irregularidades en el procedimiento como lo es, de forma más significativa, el hecho de la autorización en precario – bajo la justificación de provisionalidad- de una instalación en un terreno al que le resultaba de aplicación en aquel momento, el régimen del suelo no urbanizable, de un uso no permitido por el planeamiento, circunstancia adverada en el Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 09/05/95; el hecho de desafectarse para su conversión en terrenos patrimoniales, de terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como dotacionales o el hecho de incorporarse parte de la parcela que fue conveniada cesión con Indumob para ejecución de glorieta que, incumplido parcialmente el objeto del convenio, debería haberse reintegrado al patrimonio de aquél toda vez que el citado alcance convencional otorgó derechos lucrativos a dicha empresa en otros ámbitos.

Tras el primer acto (gasolinera de la C/ Lomas del Rey) en donde por la Secretaría General se justificó debidamente la adjudicación directa, se sucede una suerte de "canje" o "cambio" de lugar siendo lo cierto que se trató de un nuevo negocio jurídico, progresivamente con mayores superficies, en donde tales precisiones en orden a la adjudicación directa no constan de forma expresa, es más, en la sucesión jurídica de actos en terrenos demaniales y posteriormente convertidos en patrimoniales si bien, consta la intervención de la Secretaría General en los acuerdos que, sucesivamente, adopta el Ayuntamiento Pleno.

Así mismo, resulta evidente el que, en la actualidad, la instalación se asienta funcionalmente sobre dos parcelas distintas, conviniendo su agrupación jurídica, caso de proceder, restableciendo adecuadamente la realidad física y jurídica y su tracto registral sucesivo.

Aparte de todo ello, no consta abonado en momento alguno el canon —en unos momentos, auténtico canon sobre terrenos demaniales y, en otros, canon o precio jurídico privado sobre terrenos patrimoniales- ni actuaciones cobratorias ante el impago sucesivo así como tampoco controles sobre el cumplimiento de los términos de la concesión por parte de los terceros y sucesivos explotadores, respecto de las importantes condiciones impuestas en el título habilitante, entre otras, el uso y explotación por personas minusválidas adultas.

Así y a modo de resumen inicial, la cesión del derecho de superficie a Apadis se mantiene ab initio ya que nunca se le permitió tal cambio, por motivos de legalidad, permitiendo sin embargo el arrendamiento a Gremoil SA y posterior subarriendo a Gremoil San Sebastián SL (debe citarse que la mercantil Petrogal a la que inicialmente también se cede, lo fue con respecto a la parcela de la C/ Lomas del Rey, sobre la que nunca ejecutó nada y se formuló renuncia expresa operándose a posteriori, el cambio a la nueva ubicación). Se observa la absoluta disparidad entre el canon de ambas parcelas contiguas.

El negocio jurídico —cesión del derecho de superficie- se constituye sobre terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo y, por tanto, la cesión del derecho de superficie se articula conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Artículo 287 y siguientes, rigiéndose por las disposiciones de dicha norma, por las contenidas en el título constitutivo y, subsidiariamente, por lo establecido en la legislación civil, procediendo respecto del cobro del canon, lo expuesto con anterioridad, devengando el interés legal (Artículo 1108 CC).

Cabe destacar que en relación a la exigibilidad del canon se suceden situaciones de las parcelas en un momento (la de mayor cabida) como demanial, hasta su desafectación como patrimonial. Siendo así, los plazos de ingreso cuando el canon tuvo naturaleza de ingreso de derecho público, se hallan prescritos y, en relación a cuando el canon tuvo naturaleza de ingreso de derecho privado, conforme establece el Artículo 1964 del Código Civil y su reforma operada por la Disposición Final 1 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, ha de valorarse jurídicamente la posibilidad o no de operar el cobro desde el 09/08/2005, fecha de inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad (página 199 Tomo I), habiendo prescrito los años anteriores al excederse, en cualquier caso, el plazo anterior a la reforma del Código Civil de quince años para la finca de mayor cabida y desde el 27/02/96 para la finca de menor cabida (página 207 tomo I), hallándose la instalación en funcionamiento desde el 10/07/98 (IN 336/97), destacando obiter dicta que, en la autorización en precario de la parcela de mayor cabida – cuando tuvo carácter de demanial- el canon que se fijó fue absolutamente anecdótico, esto es, a razón de 12.000 € anuales (en la actualidad entorno a 72 €) –Tomo I página 220-.

No obstante, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil "El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil"; interpretando el tenor de dicho Artículo 1939 conforme jurisprudencia del Tribunal Supremo de la que se hace eco, entre otros muchos, el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Decimonovena), de fecha 16 de Septiembre 2008 (La Ley 308478/2008) que resuelve que "cuando la prescripción ha comenzado su cómputo con la antigua ley, y la nueva establece un plazo más breve, siempre que este transcurra por entero desde la entrada en vigor de la nueva ley, será de aplicación éste y no el de la antigua, no siendo válido computar acumulando, el plazo transcurrido bajo el imperio del antiguo texto legal al nuevo."; así mismo, en el mismo sentido de la exégesis anterior y a mayor abundamiento, el Artículo 1966 del citado Código Civil, dispone:

"Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

- 1.ª La de pagar pensiones alimenticias.
- 2.ª La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.
- 3.ª La de cuale squiera otros pagos que deben hacerse por años o en plazos más breves."

Por todo ello, se concluirse ganada la prescripción hasta las anualidades de 2014 inclusive, procediendo la exacción por no alcance de la prescripción, al quinquenio de los ejercicios 2015 a 2019.

A modo de conclusión y a expensas del cálculo por la Intervención municipal de los intereses legales que procedan, las cantidades objeto de tratamiento son:

1. Finca registral número 35175:

Canon: 6 % anual sobre valor en venta de la parcela

Valor en venta de la parcela: 1.373.309 pts (8.053,75 €)

Fecha inscripción en el Registro de la Propiedad: 25/10/1996

6 % anual s/8.053,75 € = 495,23 €

Total principal canon de 2015 a 2019: 2.476,15 €

Fecha inicial cálculo intereses legales: 01/01/2016

Fecha fin cálculo intereses legales: 31/12/2019

Derechos prescritos hasta el 31/12/2014 inclusive: 9.409,37 €

En el ejercicio 2020 la entidad debiera ingresar el canon anual: 495,23 €

Resto de canon hasta 23/10/2071: 50 años x 495,23 € =24.761,50 €

Total cantidades controladas a efectos de cobro desde la actualidad: 2.476,15

+ 495,23 + 24.761,50 = <u>27.732,88 € más los intereses legales pendientes de cálculo.</u>

2. Finca registral número 49536:

Canon: 6 % anual sobre valor en venta de la parcela

Valor en venta de la parcela: 787.376,50 €

Fecha inscripción en el Registro de la Propiedad: 02/08/2005

6 % anual s/787.376,50 € = 47.242,59 €

Total principal canon de 2015 a 2019: 236.212,95 €

Fecha inicial cálculo intereses legales: 01/01/2016

Fecha fin cálculo intereses legales: 31/12/2019

Derechos prescritos hasta el 31/12/2014 inclusive: 472.425,90 €

En el ejercicio 2020 la entidad debiera ingresar el canon anual: 47.242,59 €

Resto de canon hasta 23/10/2071: 50 años x 47.242,59 € = 2.362.129,50 €

Total cantidades controladas a efectos de cobro desde la actualidad: 236.212,95 + 47.242,90 + 2.362.129,50 = 2.645.585,04 € más los intereses legales pendientes de cálculo (podrían oscilar entorno a 35.000 €)

Obtenidas notas simples de las fincas registrales 35175 y 49536 el día 18 de noviembre de 2020 se observa que respecto de la primera no consta el subarriendo a la mercantil Gremoil San Sebastián S.L. y, respecto de la segunda, no consta el arrendamiento a la mercantil Gremoil S.A. y consta, sin embargo, subarriendo a favor de la mercantil BP Oil España S.A.U., referida más adelante (en la nota simple) como S.A., entidades que no constan en los antecedentes del expediente SEC-13/90.

3. ACTUACIONES POSTERIORES

Según lo anteriormente expuesto y para mejor proceder, por esta parte se entiende debieran llevarse a cabo las siguientes actuaciones por el órgano competente:

- 1.º Reordenación del expediente mediante la agrupación de los tres Tomos y clasificación y foliado por orden cronológico.
- 2.º Obtenidas del Registro de la Propiedad notas simples de las fincas registrales números 35175; 28895; 49536 y 43883, acompañando antecedentes del convenio suscrito con Indumob, copia de las notas simples y plano (página 105 Tomo II), solicitar informe a la Dirección General del Territorio sobre si la totalidad de las fincas descritas formaron parte del Proyecto de Delimitacion y Expropiación de la OP-3 Moscatelares y ordenación urbanística vigente, indicando usos permitidos. Con la información que se obtenga, deberá analizarse si existe o no necesidad de realizar operaciones jurídicas y registrales con el objeto de la debida ordenación y tracto sucesivo.
- 3.º Solicitar a Apadis la aportación de los documentos de arriendo y subarriendo vigente con las mercantiles Gremoil SA y Gremoil San Sebastián SL a efectos de verificar que sendos contratos se corresponden con el objeto del negocio jurídico y su clausulado inicial.
- 4.º Solicitar a Gremoil SA y Gremoil San Sebastián SL, de sus respectivos períodos de explotación, aportación de la documentación que acredite el personal contratado en todos los períodos de vigencia de sus contratos a fin de verificar si aquél tiene la condición de minusválido (diversidad funcional en la actualidad) conforme se estableció como condición del negocio jurídico.

5.º Una vez recabados y ordenados los datos, deberá procederse por la Sección de Patrimonio a la elaboración del Informe propuesta que procediera y posterior solicitud de Informe del Titular de la Asesoría Jurídica en orden a la defensa del patrimonio municipal a fin de determinar las actuaciones que resultaren procedentes en derecho.

6.º Sin perjuicio de lo anterior y con el objeto de impedir más prescripciones del derecho al cobro, se considera conveniente solicitar a la mayor brevedad posible, Informe sobre cálculo de intereses legales a la Intervención municipal de las cantidades adeudadas, procediendo a resolver requerimiento a la Asociación Apadis de ingreso del principal e intereses legales, con el siguiente contenido:

1. Finca registral número 35175:

Canon: 6 % anual sobre valor en venta de la parcela

Valor en venta de la parcela: 1.373.309 pts (8.053,75 €)

Fecha inscripción en el Registro de la Propiedad: 25/10/1996

6 % anual s/8.053,75 € = 495,23 €

Fecha inicial cálculo intereses legales:

Ejercicio 2015: 01/01/2016

Ejercicio 2016: 01/01/2017

Ejercicio 2017: 01/01/2018

Ejercicio 2018: 01/01/2019

Ejercicio 2019: 01/01/2020

Fecha fin cálculo intereses legales: 30/11/2020

2. Finca registral número 49536:

Canon: 6 % anual sobre valor en venta de la parcela

Valor en venta de la parcela: 787.376,50 €

Fecha inscripción en el Registro de la Propiedad: 02/08/2005

6 % anual s/787.376,50 € = 47.242,59 €

Fecha inicial cálculo intereses legales:

Ejercicio 2015: 01/01/2016

Ejercicio 2016: 01/01/2017

Ejercicio 2017: 01/01/2018

Ejercicio 2018: 01/01/2019

Ejercicio 2019: 01/01/2020

Fecha fin cálculo intereses legales: 30/11/2020

Para dicha Resolución de requerimiento de ingreso de cantidades adeudas más el interés legal, bajo apercibimiento, caso de incumplimiento, de acción judicial de reclamación de cantidad, así como de presentación de la documentación de los respectivos contratos de arriendo y subarriendo y posteriores requerimientos a las mercantiles arrendataria y subarrendataria descritos y justificación y acreditación de autorización municipal del arriendo o subarriendo que pudiera existir a favor de BP Oil España SAU y SA, previo Informe de la Intervención Municipal y del Titular de la Asesoría Jurídica, resulta competente la Junta de Gobierno Local, en los términos y de conformidad con lo prevenido en la Disposición Adicional Segunda apartado 11 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Es todo cuanto procede, sin perjuicio de cualquier otra opinión mejor fundada en derecho, en San Sebastián de los Reyes, a la fecha de la firma.

El Jefe de la Sección de Patrimonio,

Ricardo Buenache Moratilla