

**DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE**

ORDEN AGM/1232/2020, de 5 de noviembre, por la que se autoriza la permuta de terrenos pertenecientes al monte de utilidad pública número 86 de los de la provincia de Zaragoza, denominado “Colón y Estremera”, propiedad del Ayuntamiento de Maella y sito en su término municipal, por terrenos de titularidad particular, solicitada por Anzuda Baja, S.L.

Visto el expediente PER 7/17, iniciado a instancia de la mercantil Anzuda Baja, S.L., solicitando autorización para la permuta de terrenos que pertenecen al monte de utilidad pública (MUP) número 86 de los de la provincia de Zaragoza, denominado “Colón y Estremera”, propiedad del Ayuntamiento de Maella y sito en su término municipal, por terrenos propiedad de dicha mercantil que son colindantes con el citado monte, resultan de él los siguientes

Antecedentes

Primero.— Con fecha de 4 de agosto de 2017 tuvo entrada en el Registro General del entonces denominado Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad un escrito firmado el 2 de agosto anterior por D.^a Ana María Gómez Guallar, como representante por mandato verbal de D. Pablo Pardo Mindán, representante a su vez de la mercantil Anzuda Baja, S.L.. En él se solicitaba autorización para la permuta de una superficie de 16.691 m² del monte de utilidad pública número 86 de los de la provincia de Zaragoza, antes referenciado, y que se correspondía con parte de la parcela 1208 (subparcelas “f” y “p” y parte de la “a”) y parte de la parcela 9054 del polígono 18 del catastro de rústica del término municipal de Maella, a cambio de la entrega a favor del monte de las parcelas 541 y 542 del mismo polígono, de 16.691 m² de superficie total y cuya propietaria es la citada empresa.

Junto a la solicitud, se presentaba distinta documentación de identificación gráfica y catastral de las superficies implicadas en el negocio jurídico pretendido, así como copias de la escritura de constitución de la sociedad Anzuda Baja, S.L., de la escritura de compraventa a favor de la mercantil de las fincas registrales número 6.583 (constituida por las parcelas 533, 536, 541 y 542 del polígono 18) y número 5.377 (parcelas 551, 1182, 1183 y 1184 del mismo polígono 18) y de una tercera finca sin registrar, correspondiente a la parcela 537 del polígono 18, así como un acta de manifestaciones que identifica como Administrador Único de la sociedad Anzuda Baja, S.L., a D. Pablo Pardo Mindán.

Mediante oficio del Jefe de la Sección de Defensa de la Propiedad del entonces denominado Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad de Zaragoza, de fecha 2 de octubre de 2017, se comunicó a la mercantil solicitante la apertura del pertinente expediente de permuta PER 7/17, para el fin antes descrito, indicando el plazo máximo para resolver, así como el sentido del silencio administrativo, todo ello en cumplimiento de los artículos 21 y 24.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, en este escrito se solicitaba al promotor la remisión de la documentación acreditativa de la inscripción registral de las parcelas 541 y 542 del polígono 18 de Maella que se ofrecían en permuta, requerimiento que fue cumplido por el solicitante mediante escrito de 20 de octubre siguiente.

Segundo.— El 15 de abril de 2020, la entidad promotora presentó en el registro electrónico del Gobierno de Aragón una solicitud de modificación de la permuta anteriormente descrita, para ajustarla mejor a la realidad de suelos cultivados, e involucrar la mínima superficie posible de terreno forestal, modificación que consistía en añadir a la superficie solicitada las subparcelas “g, h y w” de la misma parcela 1208 del polígono 18, que se encuentran en cultivo por la empresa solicitante, dejando sin modificar la superficie ofertada. Por último, el 2 de junio de 2020 la representante de la empresa presentó, a través del registro electrónico del Gobierno de Aragón, una segunda solicitud de modificación de la permuta, proponiendo incluir en la superficie ofertada las parcelas 533 y 537 del polígono 18.

Tercero.— Con fecha 26 de junio de 2020, consultados todos los documentos aportados y reconocidos sobre el terreno las parcelas objeto de la permuta, el Ingeniero de Montes adscrito a la Sección de Defensa de la Propiedad del Servicio Provincial de este Departamento en Zaragoza emite informe técnico sobre la solicitud, con el visto bueno del Ingeniero Jefe de la Sección, concluyendo, en síntesis, lo que sigue:

- Los terrenos ofrecidos inicialmente (parcelas 541 y 542) tienen calificación catastral de cultivo de regadío (almendro), al igual que la parcela 533 ofrecida posteriormente (labor de



regadío), siendo de carácter improductivo la número 537 (de apenas 23 m²). De hecho, las tres primeras (533, 541 y 542) son beneficiarias de una concesión de aguas derivadas del río Ebro, según proyecto de transformación promovido por la Comunidad de Regantes Margen Derecha del Río Guadalope, contando con hidrante asignado. No obstante, actualmente los terrenos están abandonados, con almendros (en general secos), y también olivos en la parcela 541, pero acompañados de abundante vegetación forestal espontánea. Los terrenos solicitados tienen, en general, la calificación catastral de vía de comunicación (parcela 9054) y almendro de secano (parcela 1208), si bien la amplia mayoría de la superficie se encuentra ocupada por un cultivo de almendros de regadío, que se extiende también por varias parcelas colindantes que son propiedad de la mercantil solicitante. No obstante, una pequeña parte de la subparcela “a” de la parcela 1208 se encuentra cubierta de vegetación forestal espontánea, si bien el ámbito de los terrenos con esta calificación se ha reducido notablemente, con respecto a la solicitud inicial, mediante las modificaciones propuestas por el solicitante en abril y junio de 2020. De ello se concluía que los terrenos ofrecidos cumplen, más plenamente que la mayor parte de los solicitados, los requisitos para la declaración de utilidad pública de montes establecidos en el artículo 13 del texto refundido de la Ley de Montes de Aragón (en adelante, TRLMA), aprobado por Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.

- La parcela 537 no puede incluirse en la permuta, ya que el solicitante no posee más que el 50% indiviso del dominio, por lo que, aun cuando dicha participación pasara al Ayuntamiento de Maella, esa finca no se incorporaría al monte, ya que quedaría un 50% de propiedad indivisa privada a favor de un tercero y no sería por tanto un bien plenamente municipal. No obstante, no cabe duda de que sería conveniente para el monte que el Ayuntamiento adquiriera dicha participación, por lo que puede incluirse como condición de la permuta, y vinculada a ésta, la donación gratuita de la participación que en el momento de la formalización de aquélla posea dicha mercantil sobre la citada parcela.

- La permuta supondría un incremento de la superficie pública del MUP número 86, si bien muy pequeño en términos relativos, ya que el monte tiene una cabida de más de 3.450 ha, que únicamente se vería incrementada en 3.781 m², lo que supone un aumento del 0,011%. Asimismo, suprimiría dos pequeños enclavados en el ámbito de los terrenos solicitados, y otro en el de los ofertados. Todo ello produciría, al mismo tiempo, una reducción del perímetro del MUP, aunque sea mínima en relación con la de todo el monte. Se concluye, por tanto, que la permuta ocasionaría una mejor, aunque pequeña, definición de la superficie del MUP.

- En cuanto a la repercusión de la permuta para la gestión del conjunto del monte, y según lo expresado en los párrafos anteriores respecto al ámbito superficial, se considera que es positiva, aunque prácticamente irrelevante.

- Finalmente, atendiendo a los usos reales de las parcelas, la diferencia de valores de los terrenos intervinientes en la permuta representa un 21,32 % del valor más alto (el de los terrenos solicitados, en este caso), y por tanto se cumple lo establecido en la legislación patrimonial de aplicación (artículo 189 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y artículo 115 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón), según la cual la diferencia de valores entre los bienes a permutar no ha de ser superior al cincuenta por ciento de aquel que tenga valor más alto. No obstante, es necesario establecer la pertinente compensación económica.

Por todo ello, se informaba favorablemente la permuta, estableciéndose un condicionado de obligado cumplimiento.

Cuarto.— El anuncio por el que se dio información pública al expediente, en cumplimiento del artículo 83 de la antes citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, fue publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 142, de 20 de julio de 2020. Durante el período de información pública, no se presentó alegación alguna ante esta Administración.

Quinto.— Por otra parte, y en cumplimiento del artículo 82 de la referida Ley 39/2015, de 1 de octubre, mediante sendos oficios de 30 de junio de 2020, se dio audiencia tanto a la entidad propietaria del monte como a la mercantil solicitante, durante un plazo de quince días a partir de la recepción de la comunicación, oficios a los que se adjuntaba una copia íntegra del informe técnico de 26 de junio de 2020. El 21 de julio de 2020, dentro del plazo concedido, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón un escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Maella del día 16 anterior, dando traslado de un informe del arquitecto técnico municipal, de fecha 10 de julio de 2020, en el que se realizaban manifestaciones sobre la



afección al camino correspondiente a la parcela 9054 del polígono 18 y acerca de la integración en el monte de los terrenos ofrecidos.

Sexto.— Con fecha de 2 de octubre de 2020, el Jefe de la Unidad de Gestión Forestal del Servicio Provincial de este Departamento en Zaragoza, suscribe informe-propuesta en el que expone que las alegaciones contenidas en el informe del arquitecto técnico municipal no modifican el ámbito espacial de la permuta ni el sentido favorable del informe técnico de 26 de junio de 2020, por lo que concluye proponiendo que se dicte Resolución en el sentido propuesto por éste. El día 5 siguiente, la Dirección del Servicio Provincial suscribe nota de régimen interior mediante la que manifiesta su acuerdo con lo actuado y con lo informado y propuesto, y eleva el expediente al Director General de Medio Natural y Gestión Forestal para su Resolución.

Fundamentos jurídicos

Primero.— En el informe técnico emitido por la Sección de Defensa de la Propiedad de Zaragoza el 26 de junio de 2020, se analiza la oportunidad de la permuta desde los dos criterios distintos que establece, para la previa autorización de las permutas que afecten a montes catalogados, el artículo 17.1 del TRLMA. Estos criterios se cumplen cuando el monte, o la parte de él que se adquiriera en permuta, tenga alguna de las características que justifiquen su catalogación, y el monte o la parte de él que se enajene, haya perdido las características que determinaron la catalogación; o bien, cuando la permuta suponga una mejor definición de la superficie o una mejora para su gestión.

En lo que se refiere al primer supuesto, se concluye que los terrenos ofrecidos cumplen más plenamente que la mayor parte de los solicitados, los requisitos para la declaración de utilidad pública de montes establecidos en el artículo 13 del TRLMA, por tratarse de cultivos abandonados, y en parte ya ocupados por vegetación forestal. En cuanto al segundo supuesto, la permuta definiría mejor la superficie del MUP, por suprimirse tres enclavados, incrementarse la superficie pública y producirse una ligera mejora de los límites entre el monte público y los terrenos particulares. Por tanto, se considera que la permuta puede suponer una mejora global de la gestión del monte, aunque sea pequeña, y se cumplen los dos supuestos previstos en el artículo 17.1 del TRLMA.

Segundo.— Por otra parte, en el mismo informe técnico se concluye que la permuta solicitada cumple lo dispuesto en el apartado b) del artículo 17.2 del TRLMA, que exige que la diferencia de valor de las superficies a permutar, previa su tasación pericial, no exceda del porcentaje mínimo exigido en la legislación de patrimonio que resulte de aplicación, en este caso, la que se refiere a los bienes de las entidades locales.

Tercero.— Durante el período de información pública no se presentó alegación alguna. En cuanto a las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia, y contenidas en el informe del arquitecto técnico del Ayuntamiento de Maella, se concretan en dos: que debe respetarse y restituirse la parte del camino que sería entregada a propiedad privada (parte de la parcela 9054 del polígono 18), y que los terrenos que se integren en el monte han de quedar libres de plantación productiva. En el informe-propuesta del Jefe de la Unidad de Gestión Forestal de Zaragoza se da contestación a ambas alegaciones del modo que se expresa a continuación. Acerca de la parcela 9054, se concluye que en realidad no es un camino público tradicional, puesto que no figura en el catastro antiguo ni en ninguna documentación histórica, siendo una delimitación catastral moderna para reflejar un acceso abierto en época relativamente reciente para el servicio a la parcela 1184, propiedad de Anzuda Baja, S.L., por lo que no requiere su restitución, que carece de sentido al integrarse, precisamente, en la propiedad de la mercantil solicitante. En cuanto a que los terrenos que el monte adquiriera en la permuta queden destinados a uso forestal, éste es precisamente el destino propio de los terrenos forestales que forman parte de cualquier monte de utilidad pública, salvo en los supuestos excepcionales previstos en la Ley. Procede concluir, por tanto, como expresa el propio informe-propuesta, que estas alegaciones no alteran ni el ámbito espacial de la permuta ni el sentido favorable del informe técnico de 26 de junio de 2020, por lo que ha de resolverse el expediente conforme a lo propuesto en este último.

Cuarto.— El expediente ha sido tramitado de acuerdo con la legislación vigente, y en concreto con lo dispuesto para las permutas que afecten a montes declarados de utilidad pública



en el artículo 17 del TRLMA y en el artículo 185 del Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero.

Vistos el Estatuto de Autonomía de Aragón; el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón; la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y sus modificaciones; el Reglamento de Montes, aprobado por el Decreto 485/1962, de 22 de febrero; el Decreto 25/2020, de 26 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón; el texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio; y demás disposiciones de general aplicación.

De conformidad con las propuestas de la Dirección del Servicio Provincial de este Departamento en Zaragoza, y del Director General de Medio Natural y Gestión Forestal, y haciendo uso de la delegación de competencia acordada por el Gobierno de Aragón en su reunión de 31 de enero de 2017 ("Boletín Oficial de Aragón", número 67, de 6 de abril de 2017), resuelvo:

Primero.— Autorizar la permuta de una porción de 1,8814 hectáreas del monte de utilidad pública número 86 de los de la provincia de Zaragoza, denominado "Colón y Estremera", propiedad del Ayuntamiento de Maella y sito en su término municipal, porción que se corresponde con las subparcelas "f, g, h, p y w" y parte de la subparcela "a" de la parcela 1208, y con parte de la parcela 9054, ambas del polígono 18 del catastro de rústica del término municipal de Maella, a cambio de la entrega a favor de dicho monte de una superficie de 2,2595 hectáreas, correspondiente a las parcelas 533, 541 y 542 del mismo polígono 18 del catastro de rústica de Maella, todas ellas propiedad de la mercantil Anzuda Baja, S.L., autorización supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La permuta se ejecutará compensando al Ayuntamiento de Maella con la cantidad de tres mil sesenta y un euros con setenta céntimos (3.061,70 euros), por la diferencia de valor de los terrenos intervinientes en la permuta. De esta cantidad, un mínimo del 15% debe ingresarse en la cuenta correspondiente al fondo de mejoras de los montes catalogados propiedad del Ayuntamiento de Maella, de acuerdo con lo que establece el artículo 80.1 del texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.

- Antes de la formalización de la permuta, deberá realizarse la oportuna corrección en la Gerencia Regional del Catastro de Aragón para que los datos descriptivos y gráficos de los terrenos intervinientes en la permuta sean reflejados de acuerdo con lo indicado en el informe de 26 de junio de 2020, de la Sección de Defensa de la Propiedad del Servicio Provincial de este Departamento en Zaragoza, y su documentación anexa.

- Se tendrá especial precaución para no superar en ningún momento los límites de los terrenos solicitados objeto de la presente permuta, de manera que no se lleven a cabo nuevas roturaciones ni afecciones a la vegetación forestal, en particular a la que cubre la práctica totalidad de la subparcela "a" de la parcela 1208, perteneciente al MUP número 86 y por tanto al Ayuntamiento de Maella, y con la que limitan varias parcelas en explotación, propiedad de Anzuda Baja, S.L.

- En el mismo acto de formalización de la permuta, Anzuda Baja, S.L., ha de donar de manera gratuita e irrevocable al Ayuntamiento de Maella la participación que en ese momento posea en el dominio de la parcela 537 del polígono 18 del catastro de rústica de ese término municipal.

- La mercantil solicitante deberá realizar el amojonamiento del nuevo perímetro del monte de utilidad pública número 86 allí donde se modifica. El replanteo, construcción y colocación de mojones correrá a su cargo, atendiendo a las indicaciones del personal del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza.

- Se establece el plazo máximo de dos años, desde la firmeza de la presente Orden en vía administrativa, para llevar a cabo la permuta. En él, además de efectuar los trámites notariales y registrales, el petitionerario deberá entregar al Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Zaragoza una copia autorizada de la escritura notarial de permuta, y la documentación acreditativa de las inscripciones registrales de ella derivadas, para proceder a las anotaciones pertinentes en el Libro-Registro del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Zaragoza. Concluido dicho plazo sin que se haya cumplido esta condición, la autorización quedará sin efecto.

Segundo.— Como consecuencia de lo dispuesto en el apartado anterior, se autoriza la exclusión del monte de utilidad pública número 86 de la superficie de 1,8814 hectáreas que



pasaría a propiedad privada en la permuta, así como la simultánea inclusión en el mismo monte de la superficie de 2,2595 hectáreas que pasaría a la propiedad del Ayuntamiento de Maella en el mismo negocio jurídico. Dichas exclusión e inclusión se producirán exclusivamente como consecuencia de la permuta que se autoriza, y se producirán automáticamente, sin necesidad de acto expreso alguno, en el momento en que la permuta se formalice en escritura notarial y se practiquen las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la donación que a favor del Ayuntamiento de Maella haga Anzuda Baja, S.L., de su participación en la propiedad de la parcela 537 del polígono 18, alcance al 100% del dominio, o el Ayuntamiento adquiriera por cualquier medio válido en derecho el pleno dominio de dicha finca, ésta quedará también automáticamente integrada en el monte.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa y se dicta en uso de competencias delegadas por el Gobierno de Aragón, cabe recurso de reposición ante el Gobierno de Aragón en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación o notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su publicación o notificación, sin que puedan simultanearse ambos procedimientos, y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Zaragoza, 5 de noviembre de 2020.

**El Consejero de Agricultura, Ganadería
y Medio Ambiente,
JOAQUÍN OLONA BLASCO**