

**LAS CONCESIONES DE CAMORRITOS Y
PUERTO DE NAVACERRADA**

Cercedilla, 29 de enero de 2020.

Preámbulo

Durante casi cien años han sido muchas las conversaciones que se han suscitado entre los vecinos de Cercedilla y Navacerrada sobre las zonas de Camorritos y el Puerto de Navacerrada, ambas enclavadas en el término municipal de Cercedilla.

Tanto Camorritos como el Puerto de Navacerrada son dos zonas de un altísimo valor medioambiental y socio-económico para nuestro pueblo:

- Camorritos está incluido dentro del Monte nº 32 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública desde 1862; este monte se denomina “Pinar y Agregados”. Camorritos está dentro de la zona periférica de protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Además, en el marco de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, Camorritos también está incluido dentro de la Red Natura 2000. En concreto, se haya en el “Lugar de Importancia Comunitaria” LIC ES3110005 por estar dentro de la cabecera de la cuenca del Guadarrama. La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, regula en sus artículos 42 a 49 los “Espacios protegidos Red Natura 2000”. La Red Natura 2000 es la mayor red de espacios protegidos del mundo, fue creada por la Unión Europea en el marco de su Plan de protección medioambiental. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad, constituyendo el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea. Ello demuestra que esta zona sigue teniendo un gran valor ecológico, y sigue siendo un espacio de especial interés natural para la conservación de la biosfera. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama califica el suelo de Camorritos como “Suelo No Urbanizable de Protección”, aunque se permiten los actuales usos residenciales y hosteleros y las edificaciones existentes en esta zona están debidamente inventariadas por el Ayuntamiento de Cercedilla en sus Normas subsidiarias y se consideran edificaciones consolidadas.
- El Puerto de Navacerrada está incluido dentro del Monte nº 33 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública también desde 1862. El Monte nº 33 se denomina “Pinar Baldío” y está dentro del “Área de influencia socioeconómica” del Parque Nacional de Guadarrama. La zona del Puerto de Navacerrada está incluida dentro de la “Zona Especial” regulada por el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejero de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, que prevalece sobre cualquier otro instrumento de ordenación territorial o urbanística, incluidas las actuales Normas Subsidiarias de Cercedilla. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama califica el suelo de la “Zona Especial” como “Suelo No Urbanizable de Protección”, aunque -al igual que en el caso de Camorritos- se

permiten los actuales usos residenciales y hosteleros, y las edificaciones existentes en esta zona están debidamente inventariadas por el Ayuntamiento de Cercedilla en sus Normas subsidiarias y se consideran edificaciones consolidadas.

Los terrenos de la zona de Camorritos son propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla y los terrenos de la zona del Puerto de Navacerrada son propiedad de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada, en proindiviso.

Sobre ambas zonas se otorgó en 1920 una concesión de derechos temporales de ocupación a fin de que se pudiesen construir en ellas edificaciones para atraer a gente de la capital y fomentar así la economía del pueblo. Una vez transcurridos 99 años, esta concesión caducó el pasado 16 de abril de 2019, pasando las construcciones existentes sobre dichos terrenos a ser propiedad de los Ayuntamientos propietarios de los mismos, con lo que se abre un nuevo período para la historia del pueblo de Cercedilla y del de Navacerrada, que con la caducidad de dicha concesión recuperarán para sí un patrimonio de gran valor medioambiental y socio-económico, lo que debe contribuir sin lugar a dudas a un mejor futuro para sus vecinos. En el marco de la mencionada concesión existen a día de hoy cerca de 90 grandes chalets unifamiliares en la zona de Camorritos, construidos sobre parcelas de considerables dimensiones, y más de 300 apartamentos en el Puerto de Navacerrada, además de varias residencias turísticas y algunos chalets unifamiliares y otras edificaciones de diversa utilidad (capilla, escuelas de esquí, etc.). El valor actual de todos estos inmuebles municipales es muy considerable y su posible explotación a través de nuevas concesiones podría reportar a los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada ingresos importantes que podrán ser destinados a la mejora de sus infraestructuras, servicios sociales, etc. en beneficio de todos sus vecinos.

Desde el Ayuntamiento de Cercedilla llevamos mucho tiempo trabajando para estar preparados para afrontar esta nueva era con pleno respeto a la Ley y en defensa de los derechos e intereses de todos los vecinos de Cercedilla. En el marco de este proceso es importante mantener a todos los vecinos informados de todo lo que está pasando, algo que queremos iniciar con este folleto en el que se resumen en grandes líneas la historia de estas dos grandes propiedades municipales y su próximo futuro.

-II-

Historia de las concesiones sobre Camorritos y Puerto de Navacerrada

1. Orígenes de la concesión otorgada por la Real Orden de 16 de abril de 1920

A principios del siglo XX existía ya una gran afición a la montaña muy enraizada en la sociedad madrileña. En aquella época no había tantos coches como hay hoy, y la forma más accesible de llegar hasta las cumbres de la Sierra madrileña era acercarse en tren desde Madrid, hasta Cercedilla. Entonces los miles de deportistas que subían todos los años, desde Cercedilla hasta el Puerto de Navacerrada, debían hacerlo a pie o en

caballos arrendados en el pueblo. Estas duras condiciones llevaron a un grupo de miembros del Club Alpino Español a impulsar la construcción de un tranvía que comunicara la estación ferroviaria de Cercedilla con el Puerto de Navacerrada.

Con esa finalidad, se constituyó el 5 de junio de 1917 el Sindicato de Iniciativas del Guadarrama (S.I.G.), que después se transformó en la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama (S.A.F.E.G.), con la intención de realizar las actuaciones y obras necesarias para lograr acercar el Puerto de Navacerrada a todos los madrileños, construyendo un tranvía de tracción eléctrica hasta el Puerto de Navacerrada. Se estudiaron distintos itinerarios para llegar en tren al Puerto de Navacerrada (desde Collado Villalba, desde Collado Mediano, desde Cercedilla e incluso desde Madrid), adoptándose finalmente la solución de la línea con origen en Cercedilla, por ser la línea más corta, siendo redactado el proyecto de este nuevo ferrocarril por el Ingeniero de caminos D. José de Aguinaga y Keller.

2. Otorgamiento de la concesión de la línea de ferrocarril desde Cercedilla hasta el Puerto de Navacerrada y del derecho a ocupar una franja de terreno para construir la vía – Reales Órdenes de 26 de marzo y 6 de noviembre de 1919

2.1. Contenido de estas concesiones:

Por Real Orden de 26 de marzo 1919, la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama obtuvo la concesión y explotación del ferrocarril desde Cercedilla al Puerto de Navacerrada. El ferrocarril desde Cercedilla al Puerto de Navacerrada pasó a integrarse en la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) por Ley de 30 de marzo de 1954.

Por Real Orden de 6 de noviembre de 1919, se otorgó a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama una concesión para que pudiese ocupar temporalmente una franja de terreno de unas 9 hectáreas, con la finalidad de construir la vía del ferrocarril desde Cercedilla hasta el Puerto de Navacerrada y sus infraestructuras (estaciones, línea eléctrica, etc.). En virtud de esta concesión, se autorizó a la mencionada Sociedad a ocupar una superficie de 4,2134 hectáreas en el monte de utilidad pública nº 32 “Pinar y Agregados” (propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla); 3,3343 hectáreas en el monte de utilidad pública nº 25 “Pinar de la Helechosa” (propiedad del Ayuntamiento de Navacerrada); y 1,9025 hectáreas en el monte de utilidad pública nº 33 “Pinar Baldío” (propiedad de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada), suponiendo una superficie total de 9,4502 hectáreas, con destino a la construcción de un ferrocarril de tracción eléctrica desde Cercedilla al Puerto de Navacerrada. Para modernizar la línea Cercedilla-Cotos, RENFE solicitó el 11/05/1973 ampliar la faja de terreno ocupado a 7 metros de anchura y se autorizó provisionalmente la ocupación el 7 de junio de 1973 por un plazo de 45 años adicionales.

2.2. Caducidad de estas concesiones:

De acuerdo con lo establecido por la Ley de Ferrocarriles de 3 de junio de 1855, por la Ley de Obras Públicas de 13 de abril de 1877 y por la Ley de Ferrocarriles Secundarios

y Estratégicos de 26 de marzo de 1908 (modificada en parte por la Ley de 23 de febrero de 1912), vigentes cuando se otorgaron ambas concesiones, el plazo máximo de vigencia de las concesiones administrativas era de 99 años, por lo que las concesiones otorgadas en 1919 (relativas a la línea de ferrocarril) están caducadas desde 2018, habiendo solicitado ya ADIF el otorgamiento de una nueva concesión, que se encuentra en tramitación ante la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid, que es quien tiene estas competencias como gestora de todos los montes de Madrid incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

3. Otorgamiento de la concesión del derecho a ocupar Camorritos y el Puerto de Navacerrada y aclaración de tal concesión - Reales Órdenes de 16 de abril de 1920 y de 27 de julio de 1921

3.1. Contenido de estas concesiones:

Una vez obtenida la concesión de la línea de ferrocarril desde Cercedilla hasta el Puerto de Navacerrada y la concesión para ocupar los terrenos necesarios para construir la correspondiente vía del tren, la Sociedad Anónima del Ferrocarril de Guadarrama, solicitó que se le otorgase una concesión más. En este caso, la Sociedad solicitó esa nueva concesión a fin de poder ocupar fundamentalmente los terrenos que hoy en día forman las colonias de Camorritos (propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla) y el Puerto de Navacerrada (propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla y del Ayuntamiento de Navacerrada, en proindiviso), y poder construir en ellos unas 1.000 viviendas de descanso o recreo, a fin de atraer al pueblo a cerca de 6.000 residentes y dar alojamiento ocasional a unas 3.000 aficionados a la montaña. La Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama solicitó que se le concediese también permiso para poder ceder a terceros tales derechos de ocupación temporal de terrenos y de construcción de edificaciones sobre los mismos.

La finalidad de tal concesión era, según las peticiones de la Sociedad Anónima del Ferrocarril de Guadarrama, doble: por una parte, la Sociedad pretendía obtener de Estado (que entonces gestionaba los Montes de utilidad Pública) y de los Ayuntamientos propietarios de los terrenos, una ayuda para poder sufragar la importante inversión que debía realizar para construir la vía del ferrocarril desde Cercedilla hasta el Puerto de Navacerrada; y, por otra parte, la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama alegó que la construcción de esas viviendas y residencias de descanso y recreo atraería a muchas personas a la Sierra y fomentaría la economía del pueblo de Cercedilla, que se vería afectada por la creación de la línea de ferrocarril al perder sus habitantes el importante negocio que suponía para ellos las caballerizas entonces existentes para transportar a los miles de aficionados a la montaña desde el pueblo hasta las cumbres.

Por ello, por Real Orden de 16 de abril de 1920 del Ministerio de Fomento, otorgada al amparo del Real Decreto de 10 de octubre de 1902, sobre ocupaciones temporales en montes públicos, se otorgó a favor de la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama una nueva concesión administrativa. Los términos de esta concesión fueron aclarados por la Real orden de 27 de julio de 1921. En virtud de ambas reales órdenes se

autorizó a la Sociedad Anónima del ferrocarril Eléctrico de Guadarrama a la ocupación de unas 60 hectáreas de terreno en el monte nº 32 del Catálogo de los de utilidad pública de la provincia de Madrid, denominado “Pinar y Agregados”, propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla (lo que hoy es la colonia de Camorritos); de 23 hectáreas, en el monte nº 33, denominado “Pinar Baldío”, propiedad de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada (lo que hoy es el Puerto de Navacerrada), y de 2,50 hectáreas, en el monte nº 25 denominado “Pinar de la Helechosa” propiedad del ayuntamiento de Navacerrada (zona en la que no se realizó finalmente ocupación alguna), con la finalidad de poder construir en ellos hasta 1.000 edificaciones para dar alojamiento a unas 6.000 personas y unos 3.000 viajeros. En ambas Reales Órdenes se empleaban indistintamente los términos “sanatorios de altura”, “viviendas”, “casas”, “edificaciones” y se dejaba clara la intención de hacer posible la creación de dos zonas de descanso y recreo con disfrute de la naturaleza principalmente para atraer al pueblo a gentes venidas de la cercana capital madrileña, tal y como se ha hecho a lo largo de todos estos años. Asimismo, se autorizó a la mencionada Sociedad para que pudiese construir en los terrenos, los edificios necesarios al establecimiento de comercios, talleres, casas para obreros, capilla y centros de solaz y recreo, y demás que fuesen necesarios a la comodidad de las personas que iban a residir en ambas colonias; y se autorizó a la referida Sociedad para que pudiese ceder a terceros el derecho a ocupar temporalmente dichos terrenos y a construir sobre ellos edificaciones, sin poder mermar lo más mínimo las facultades que las cláusulas de la concesión y los reglamentos administrativos confieren a la Administración.

Al amparo de esta concesión, se ocuparon los terrenos que hoy en día forman la colonia de Camorritos y el Puerto de Navacerrada y se construyeron sobre tales terrenos las edificaciones que existen a día de hoy en ellas, cediéndose los derechos de ocupación temporal sobre tales terrenos a los actuales ocupantes. En el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial nº 2 consta como propietario de los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada el Ayuntamiento de Cercedilla y como titulares de derechos de ocupación temporal las personas que en la actualidad ocupan esos terrenos en base a las referidas concesiones administrativas.

3.2. Caducidad de estas concesiones:

De acuerdo con lo establecido por la Ley de Ferrocarriles de 3 de junio de 1855, por la Ley de Obras Públicas de 13 de abril de 1877 y por la Ley de Ferrocarriles Secundarios y Estratégicos de 26 de marzo de 1908 (modificada en parte por la Ley de 23 de febrero de 1912), vigentes cuando se otorgaron ambas concesiones, el plazo máximo de vigencia de las concesiones administrativas era de 99 años. El plazo máximo de duración de las concesiones administrativas en España sigue siendo en la actualidad de 99 años; algunas Leyes más recientes establecen incluso plazos inferiores para concesiones otorgadas al amparo de las mismas. Por ello, las concesiones sobre los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada están caducadas desde el 16 de abril de 2019.

En consecuencia, la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid ha iniciado ya el procedimiento administrativo para declarar caducada la concesión del derecho de ocupación sobre los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada, de

acuerdo con el Informe de la Letrada-Jefe de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de octubre de 2018, en el que se concluía que el plazo de duración de dicha concesión era de 99 años y que, por tanto, concluiría el 16 de abril de 2019. La Consejería de Medioambiente ha comunicado ya a los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada el inicio de dicho procedimiento y hará lo mismo con todos los actuales ocupantes de esos terrenos. El Ayuntamiento de Cercedilla, en un esfuerzo por garantizar el derecho de los actuales ocupantes a ser oídos en dicho procedimiento, les ha notificado el inicio de tal procedimiento y les ha informado de su derecho a personarse en el mismo y realizar las alegaciones que consideren oportunas. De acuerdo con lo establecido en la Ley, la resolución que ponga fin a este procedimiento deberá declarar la caducidad de la concesión con efectos desde el 16 de abril de 2019 y dará como máximo un plazo de 8 días a los ocupantes que aún estén en posesión de los inmuebles, para que los entreguen al Ayuntamiento.

-III-

Futuro de los terrenos de Camorritos y Puerto de Navacerrada

1. ¿Quiénes son los actuales propietarios de los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada?

Los terrenos de la colonia de Camorritos son propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla y los terrenos del Puerto de Navacerrada son propiedad de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada, por partes iguales.

La colonia de Camorritos está situada dentro del monte nº 32 del Catálogo de Montes de utilidad pública de Madrid, denominado “Pinar y Agregados”, sito dentro del término municipal de Cercedilla. El monte nº 32 está inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo del Escorial, como finca de Cercedilla nº 8. Todos los terrenos incluidos en ese monte son propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla, según consta en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial nº 2, desde el 19 de septiembre de 1867. En la 1ª inscripción registral se reflejó que el monte era propiedad del común de los vecinos de Cercedilla, por prescripción adquisitiva desde tiempo inmemorial. El 9 de diciembre de 1975 esta finca pasó, de ser monte comunal, a ser monte propio del Ayuntamiento de Cercedilla.

La zona del Puerto de Navacerrada está situada dentro del monte nº 33 del Catálogo de Montes de utilidad pública de Madrid, denominado “Pinar Baldío”, sito dentro del término municipal de Cercedilla. El monte nº 33 está inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo del Escorial, como finca de Cercedilla nº 9. La 1ª inscripción de esa finca se produjo el 19 de noviembre de 1867 y en ella se reflejó que la misma era propiedad del común de los vecinos de Cercedilla. Sin embargo, la propiedad de este Monte nº 33 pertenece en proindiviso al común de los vecinos de Cercedilla y Navacerrada por Cédula y escritura Real de 12 de julio de 1718, otorgada en San Lorenzo del Escorial por la que el Rey Felipe V enajenó y vendió el “Pinar Baldío” a Cercedilla y a Navacerrada. Desde tiempo inmemorial el Ayuntamiento de

Cercedilla actúa como administrador de ese monte y reparte con el Ayuntamiento de Navacerrada todos los ingresos que se obtienen de la explotación del monte como: maderas, pastos, saca de piedras, leñas y cánones de concesiones. Dado que el Monte nº 33 está incluido dentro del término municipal y jurisdicción de Cercedilla (según se desprende de documentos históricos y, más recientemente de la Resolución de la Presidencia del Gobierno, Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de 28 de julio de 1952, cuyo cumplimiento se llevó a cabo por la Jefatura Provincial del Catastro, por decreto de 30 de julio de 1960, constando a día de hoy dicho Monte nº 33 dentro del término municipal de Cercedilla también según el deslinde más reciente practicado), todos los impuestos que se obtienen del mismo corresponden en exclusiva al Ayuntamiento de Cercedilla.

Ambos montes se incluyeron en el primer Catálogo de Montes de utilidad pública de España, en 1862, que tenía por finalidad evitar que los montes de gran valor medioambiental fuesen vendidos en el marco de la segunda desamortización impuesta por la Ley Madoz de 1855. Desde entonces, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública han gozado de una gran protección legal, estando terminantemente prohibido que los Ayuntamientos propietarios de los mismos puedan venderlos, según se prevé de forma expresa tanto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 1986, como en la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, como en la Ley 43/2003, de Montes. Además los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública son imprescriptibles e inembargables, lo que quiere decir que nadie puede adquirir la propiedad de los mismos por su uso y que no pueden ser objeto de ningún tipo de embargos. De esta manera, la Ley protege este importante patrimonio de los Ayuntamientos, impide que cualquier político pueda proceder a su venta con la consiguiente despatrimonialización de su municipio y hace imposible que cualquier persona pueda hacerse con la propiedad de nuestros montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

2. ¿Quiénes son los actuales propietarios de las edificaciones existentes en Camorritos y el Puerto de Navacerrada?

Desde el pasado 16 de abril de 2019 las edificaciones existentes sobre los terrenos de la colonia de Camorritos son propiedad del Ayuntamiento de Cercedilla y las edificaciones existentes sobre los terrenos del Puerto de Navacerrada son propiedad de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada, por partes iguales.

El Artículo 97 de la Ley 33/2003 (artículo que es de aplicación general al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución y además de carácter básico), regula los derechos reales que tienen los concesionarios sobre las obras que realicen en los bienes de dominio público objeto de la concesión, estableciendo en su apartado 2 que tales derechos son solo y exclusivamente “*durante el plazo de validez de la concesión*”:

“Artículo 97

1. El titular de una concesión dispone de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada por el título de la concesión.

2. *Este título otorga a su titular, durante el plazo de validez de la concesión y dentro de los límites establecidos en la presente sección de esta Ley, los derechos y obligaciones del propietario”.*

Ahora bien, una vez extinguida la concesión, las construcciones existentes pasan a ser propiedad del propietario del suelo, a título gratuito y libres de cargas, es decir, las construcciones existentes en Camorritos y Puerto de Navacerrada han pasado, desde el pasado 16 de abril de 2019, a ser propiedad de los Ayuntamientos propietarios de los terrenos en los que se encuentran, tal y como prevé la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas que establece, en su artículo 101 (que tiene carácter básico), lo siguiente:

Artículo 101. Destino de las obras a la extinción del título

1. Cuando se extinga la concesión, las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes sobre el bien demanial deberán ser demolidas por el titular de la concesión o, por ejecución subsidiaria, por la Administración a costa del concesionario, a menos que su mantenimiento hubiera sido previsto expresamente en el título concesional o que la autoridad competente para otorgar la concesión así lo decida.

2. En tal caso, las obras, construcciones e instalaciones serán adquiridas gratuitamente y libres de cargas y gravámenes por la Administración General del Estado o el organismo público que hubiera otorgado la concesión.

A la luz de lo previsto en el apartado 2 del mencionado artículo 101, al igual que ocurre cuando caducan otras concesiones administrativas (como pueden ser las concesiones de autopistas, etc.), los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada no deben pagar nada por esas construcciones que, una vez extinguida la concesión, han pasado directamente a ser de su propiedad, libres de cargas y gravámenes. Además, todas las hipotecas y otras cargas y gravámenes constituido/as sobre dichos bienes se han extinguido con la extinción del plazo de la concesión (artículo 98.2 de la Ley 33/2003, artículo que es de aplicación general al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución y además de carácter básico).

3. ¿Pueden los actuales ocupantes de los terrenos de Camorritos y Puerto de Navacerrada considerarse propietarios/as o tan solo titulares de un derecho de ocupación?

El Ayuntamiento de Cercedilla es el propietario de los terrenos y construcciones de Camorritos y el común de los vecinos de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada son los propietarios de los terrenos y construcciones del Puerto de Navacerrada.

Los actuales ocupantes de las fincas sitas en los terrenos objeto de este informe, solo podían considerarse titulares de un derecho de ocupación hasta el 16 de abril de 2019, pero ese derecho está ya extinguido desde tal fecha. De hecho, los actuales ocupantes de

Camorritos y el Puerto de Navacerrada constan inscritos en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo del Escorial como titulares “*solo y exclusivamente del derecho de ocupación*” otorgado por la mencionada Real Orden de 16 de abril de 1920.

Sin perjuicio de lo anterior, es posible que alguno/s de los actuales ocupantes inicien procedimientos judiciales ante la Jurisdicción Civil, demandando a la Comunidad de Madrid (como gestora) y al Ayuntamiento de Cercedilla (en el caso de los terrenos de Camorritos) o al Ayuntamiento de Cercedilla y al de Navacerrada (en el caso de los terrenos del Puerto de Navacerrada), con la pretensión de hacerse con la propiedad de los terrenos que han estado ocupando.

A nivel meramente teórico las alegaciones de los actuales ocupantes de Camorritos y el Puerto de Navacerrada podrían ser, entre otras, las siguientes:

1) Discusión sobre la verdadera naturaleza de la concesión

Los actuales ocupantes de Camorritos y Puerto de Navacerrada podrían intentar argumentar que la concesión otorgada en su día no fue realmente una concesión, sino una compraventa. Sin embargo, tal afirmación es total y absolutamente impropia, tal y como a continuación se expone.

Resulta obvio que la Real Orden de 16 de abril de 1920 otorgó a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama una concesión para la ocupación de los terrenos que hoy en día se conocen como Camorritos y Puerto de Navacerrada. La propia Real Orden empleaba reiteradamente los términos concesión, entidad concesionaria, concesionario; y se refería de forma expresa al Real Decreto de 10 de octubre de 1902, que regulaba las ocupaciones y servidumbres en montes públicos, y condicionaba la validez de las concesiones al cumplimiento de todos los requisitos regulados en tal Real Decreto para el otorgamiento de concesiones sobre montes públicos, entre ellos la declaración de utilidad pública del proyecto, que fue realizada por el Gobernador de la Provincia de Madrid el 5 de octubre de 1920. Resulta obvio que si se tratase de una compraventa no se habría sujetado la operación al Real Decreto de 10 de octubre de 1902, y al cumplimiento de todos y cada uno de sus requisitos, como el pago del canon, el cumplimiento de determinadas condiciones bajo pena de caducidad de la concesión, entre ellos el de obtener la declaración de utilidad pública del proyecto.

Además, en 1920, los Montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, como los Montes nº 32 y 33, eran bienes inalienables por lo que no podían ser objeto de venta, tal y como así se declaraba en la Ley Madoz de 1 de mayo de 1855 y en la entonces vigente Ley de Montes de 24 de enero de 1863. A mayor abundamiento, tanto el Monte nº 32 como el Monte nº 33 eran montes comunales en aquella época, por lo que resultaba doblemente imposible proceder a su venta y solo se podía hacer lo que se hizo con ellos, es decir, otorgar una concesión temporal para la autorizar a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama que ocupase los mismos.

Tampoco puede pretenderse tergiversar la confusa redacción dada al Convenio alcanzado, en 1946, entre los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada con la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama, en el que se mezclaban términos relativos a la concesión con los términos “enajenación” y “venta”, para intentar considerar que tal Convenio constituía una autorización a la mencionada sociedad para vender los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada. En 1946, tanto el Monte nº 32 como el Monte nº 33 seguían estando incluidos en el Catálogo de Montes de utilidad Pública y seguían siendo montes comunales, por lo que de acuerdo con la normativa en vigor en tal fecha, seguían siendo bienes inalienables. Esto hacía inviable que en esa fecha se pudiera otorgar compraventa de ningún tipo sobre esos montes o que se pudiera autorizar a alguien para que procediese a la misma; al respecto el artículo 1.284 del Código Civil establece que *“si alguna cláusula de los contratos admitiere diverso sentido, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”*, lo que -aplicado a este caso- conduce a interpretar que todos los términos empleados en el Convenio de 1946 deben interpretarse referidos a autorizar a la concesionaria a ceder sus derechos de ocupación y no a vender terrenos. Otra prueba más que evidente de que tal Convenio no supuso ni una compraventa, ni una autorización a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama para vender los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada es que la Sociedad siguió otorgando escrituras de cesión del derecho de ocupación con posterioridad a la firma de tal Convenio. A tales efectos, el artículo 1.282 del Código Civil establece que *“para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”*.

Por último, debemos decir que tampoco procede ampararse en una supuesta “perpetuidad” de la concesión para defender que la misma es una compraventa. Con relación al plazo de duración de los derechos de ocupación y a la imposibilidad de que existan a día de hoy concesiones de este tipo a “perpetuidad”, hacemos nuestros los razonamientos jurídicos expuestos en el Informe de la Letrada-Jefe de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de octubre de 2018, en el que se concluía que tal plazo debía ser de 99 años y que, por tanto, concluiría el próximo 16 de abril de 2019, por aplicación de la normativa y de la Jurisprudencia allí relacionadas. A tales fundamentos, debemos añadir que:

- La primera norma de nuestro derecho moderno que fijó un plazo de duración de las concesiones no fue el Decreto 1022/1964, sino Ley de Ferrocarriles de 3 de junio de 1855, que preveía como plazo máximo para las concesiones administrativas el de 99 años. También la Ley de Obras Públicas de 13 de abril de 1877 (que tiene su fundamento en la Ley de bases para la legislación de obras públicas de 1876) establecía como plazo máximo para las concesiones el de 99 años. Asimismo, la Ley de Ferrocarriles Secundarios y Estratégicos de 26 de marzo de 1908, modificada en parte por la Ley de 23 de febrero de 1912, establecía en su

artículo 1 que el plazo máximo de duración de las concesiones otorgadas para la construcción y explotación de este tipo de líneas era de 99 años. Fue precisamente en virtud de dichas Leyes, por lo que la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama se adjudicó la línea de ferrocarril de Cercedilla al Puerto de Navacerrada y su construcción; y fue eso lo que motivó que en 1919 se le concediese el derecho a ocupar la franja de terreno necesaria para construir la vía del ferrocarril, y lo que motivó que en 1920 se le concediese el derecho a ocupar los terrenos de Camorritos y Puerto de Navacerrada para que pudiese financiar las obras de construcción y puesta en marcha del ferrocarril. Por lo tanto, resulta evidente que el plazo de 99 años previsto en ambas leyes resultaba también aplicable al derecho de ocupación sobre los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada, concedido a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama.

- A mayor abundamiento, debemos decir que este plazo de duración máxima de las concesiones, ni fue una novedad histórica en nuestro Derecho, ni fue fijado por accidente por la Ley de Ferrocarriles de 3 de junio de 1855, sino que procedía ya de la regulación realizada en la Edad Media para la reversión de las contratas realizadas por los Reyes sobre bienes de dominio público a fin de evitar que tales bienes –ya entonces inalienables- pudieran ser prescritos por sus ocupantes alegando la entonces vigente prescripción inmemorial. La prescripción inmemorial era una figura procedente del Derecho Romano, en virtud de la cual se adquiría la propiedad de cualquier inmueble por la posesión inmemorial del mismo, sin que sirviese para desvirtuar tal prescripción cualquier título anterior a tal prescripción inmemorial. En la Edad Media se fijó el plazo de esa prescripción inmemorial en 100 años, por cuanto se consideraba inmemorial toda posesión que superase lo que podían vivir tres generaciones, estableciéndose en 33 años el plazo de vida de cada generación en atención a la edad de Jesucristo. De ahí arranca la arraigada tradición europea de considerar en 99 años el plazo máximo de duración de toda concesión administrativa, que se conserva hoy en nuestro ordenamiento jurídico y ha sido consolidada por nuestra Jurisprudencia.
- En la misma Real Orden de 16 de abril de 1920, se hacía referencia expresa al Real Decreto de 10 de octubre de 1902, que regulaba las ocupaciones y servidumbres en montes públicos y que –recordemos- establecía en su preámbulo que no se deben consentir ni las enajenaciones ni las ocupaciones por tiempo indefinido de un monte que la ley ha exceptuado de la venta por encima de los intereses del fisco. Este Real Decreto dejaba claro en su preámbulo que no era legalmente posible otorgar concesiones por tiempo indefinido. En su artículo 1º se reconocía de forma expresa que los montes catalogados no podían ser objeto de enajenación ni total ni parcial, pero sí podían ser objeto de concesiones de derechos de ocupación, siempre que no se mermasen sus condiciones forestales y que tuviesen por objeto empresas, obras o

servicios de índole e importancia suficiente para ser declaradas de utilidad pública. El plazo máximo de duración de tales ocupaciones debía entenderse establecido por las antes citadas Ley de Ferrocarriles de 3 de junio de 1855 y Ley de Obras Públicas de 13 de abril de 1877, que preveían como plazo máximo para las concesiones administrativas el de 99 años.

Por último, cabe añadir que durante todos estos años los ocupantes de los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada se han mostrado siempre frente a los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada como titulares de derechos de ocupación, mostrando siempre su preocupación por la próxima terminación de la concesión, siendo un hecho público y notorio la existencia de tal concesión y su próxima finalización. En todas las reuniones mantenidas en estos años por las asociaciones de vecinos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada con los Alcaldes y algunos Concejales de ambos pueblos se han establecido siempre en esos términos las comunicaciones. Una prueba más es que todos los ocupantes de Camorritos y Puerto de Navacerrada han aceptado que el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial nº 2 inscriba sus derechos como derechos de ocupación derivados de la Real Orden de 16 de abril de 1920. Y, por terminar, la nueva Asociación de vecinos de Camorritos se ha presentado ante el Ayuntamiento de Cercedilla muy recientemente para solicitar información sobre todos los procedimientos que pudieran iniciarse con relación a su condición de titulares de “*derechos de ocupación que se derivan de las Reales Órdenes de 1920 y 1921*”. Por todo lo anterior, debemos concluir que carecería de sentido y de apoyo legal que los ocupantes de Camorritos y el Puerto de Navacerrada alegasen ahora *ex novo* que las mencionadas Reales Órdenes eran realmente compraventas y no resoluciones administrativas de otorgamiento de una concesión para la ocupación temporal de tales terrenos.

2) Usucapio o prescripción adquisitiva de los terrenos

En el hipotético caso de que alguno de los ocupantes de Camorritos o el Puerto de Navacerrada alegasen haber adquirido la propiedad de los inmuebles ocupados, por prescripción adquisitiva, cabría oponerse a tal pretensión, por muchas razones.

Las más importantes pueden ser las siguientes:

- Los terrenos sitos en el Monte nº 33 “Pinar Baldío” (en el que se encuentran los terrenos del Puerto de Navacerrada) no han podido ser objeto de prescripción nunca, pues siempre han conestado como bienes comunales. Aun en el hipotético supuesto de que se alegase que estos inmuebles hayan perdido su carácter de bienes comunales (lo cual no es cierto), solo se podría proceder a su desafectación tácita desde que entró en vigor el Decreto de 27 de mayo de 1955, de Bienes de las Entidades Locales, norma que por primera vez en el ordenamiento español contempló, en su artículo 8.5, la posibilidad de que un bien comunal pudiera desafectarse tácitamente por haber dejado de utilizarse durante

25 años como comunal. Tal desafectación tácita se habría podido producir, en el peor de los casos, en 1980, por lo que a partir de esa fecha se podría haber comenzado –teóricamente- a prescribir esos inmuebles. Teniendo en cuenta que el vigente Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y en vigor desde su publicación en el BOE el 7 de julio de 1986) devolvió -en sus artículos 2, 4 y 5- a todos los montes municipales catalogados su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (y que tal carácter se ha mantenido primero con la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid y después con la vigente ley 43/2003, de Montes), nadie habría podido adquirir la propiedad de esos inmuebles en los 6 años durante los cuales –teóricamente- podrían haber sido susceptibles de prescripción adquisitiva.

- Con relación al Monte nº 32 “Pinar y Agregados” (en el que se encuentran los terrenos de Camorritos) estos terrenos fueron comunales desde su inscripción en 1867, hasta 1974, cuando el Pleno del Ayuntamiento de Cercedilla acordó calificar los mismos como propios. Tal desafectación expresa hizo que a partir de esa fecha se pudiesen prescribir esos inmuebles. Sin embargo, siguiendo los mismos razonamientos expuestos en el anterior párrafo, nadie habría podido adquirir la propiedad de esos inmuebles en los 12 años durante los cuales –teóricamente- podrían haber sido susceptibles de prescripción adquisitiva, es decir, en los 12 años transcurridos entre 1974 y 1986, cuando entró en vigor el actual Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Pero además, resultaría improcedente que cualquier ocupante de Camorritos o el Puerto de Navacerrada pudiera haber prescrito los terrenos ocupados, puesto que ninguno de ellos ha poseído los mismos en concepto de dueño. Su posesión ha sido siempre en concepto de titulares de un derecho de ocupación derivado de la Real Orden de 20 de abril de 1920. Tal y como ya hemos expuesto, durante todos estos años los ocupantes de los terrenos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada se han mostrado siempre frente a los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada como titulares de derechos de ocupación, reconociendo su preocupación por la próxima terminación se la concesión, siendo un hecho público y notorio la existencia de tal concesión y su próxima finalización. En todas las reuniones mantenidas en estos años por las asociaciones de vecinos de Camorritos y el Puerto de Navacerrada con los Alcaldes y algunos Concejales de ambos pueblos se han establecido siempre en esos términos las comunicaciones. Una prueba más es que todos los ocupantes de Camorritos y Puerto de Navacerrada han aceptado que el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial nº 2 inscriba sus derechos como derechos de ocupación derivados de la Real Orden de 16 de abril de 1920. Y, por terminar, la nueva Asociación de vecinos de Camorritos se ha presentado ante el Ayuntamiento de Cercedilla muy recientemente para solicitar información sobre todos los

procedimientos que pudieran iniciarse con relación a su condición de titulares de “*derechos de ocupación que se derivan de las Reales Órdenes de 1920 y 1921*”.

Resulta, por tanto, también inviable acoger cualquier pretensión relativa a una hipotética adquisición de la propiedad de tales terrenos por *usucapio* o prescripción adquisitiva.

En opinión de los Abogados consultados por este Ayuntamiento, procede desestimar todas las demandas que, en su caso, puedan iniciar los actuales ocupantes con la pretensión de hacerse con la propiedad de los terrenos de Camorritos y Puerto de Navacerrada, con imposición de las costas a los demandantes. En cualquier caso, el Ayuntamiento o Ayuntamientos que resulten demandados tienen la obligación de oponerse a tales demandas y defender la aplicación de la Ley y los intereses y derechos de todos los vecinos de ambos municipios (artículos 9.2 y 121.3 del Real Decreto 1372/1986 Reglamento de bienes de las entidades locales y en los artículos 28, 41, 58 y 84 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, las Administraciones públicas), estando expresamente prohibido para los Ayuntamientos allanarse a este tipo de demandas que afectan a la propiedad o dominio de sus bienes, tal y como establece el artículo 73 del vigente Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y en vigor desde su publicación en el BOE el 7 de julio de 1986):

“Artículo 73.

Las Corporaciones locales no podrán allanarse a las demandas judiciales que afectaren al dominio y demás derechos reales integrantes de su patrimonio”.

Este artículo prohíbe a los Ayuntamientos negociar sobre la propiedad de sus bienes, lo que ofrece una protección legal al patrimonio de los municipios de España.

4. ¿Qué pueden hacer los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada con estos bienes inmuebles? ¿Se pueden vender o solo se pueden otorgar nuevas concesiones? ¿Se pueden mantener las construcciones actuales y destinarlos nuevamente a usos residenciales y hosteleros?

4.1. La venta de Camorritos y Puerto de Navacerrada es, a día de hoy, prácticamente imposible desde el punto de vista legal

A día de hoy, Camorritos y el Puerto de Navacerrada están enclavadas dentro de los Montes nº 32 y 33 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, respectivamente y, por tanto, son bienes inalienables (se decir no se pueden vender), imprescriptibles e inembargables, tal y como se establece tanto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 1986, como en la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, como en la Ley 43/2003, de Montes. Por ello, en la actualidad, legalmente solo podría procederse a su venta si se aprueba por Ley al amparo de lo previsto en el artículo 37 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, que establece que: “*Los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública sólo podrán ser enajenados mediante Ley*”. Tal posibilidad parece bastante compleja puesto que, con la entrada en vigor de la

actual Ley 43/2003, de Montes, que tiene carácter básico y establece el carácter “inalienable” de este tipo de montes sin contemplar su posible venta si siquiera a través de Ley, la legalidad del referido artículo 37 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid es muy cuestionable. Además, en cualquier caso la venta por Ley de unos terrenos incluidos en Montes Catalogados supondría un caso absolutamente excepcional y requeriría de un consenso político en la Comunidad de Madrid que no puede ser exigido, se trataría de una decisión política que sería absolutamente discrecional y difícilmente justificable tanto desde el punto de vista medioambiental como desde el punto de vista socio-económico. A nivel meramente teórico, otra opción legalmente posible para proceder a la venta de estos terrenos, sería solicitar a la Comunidad de Madrid que excluyese a ambas zonas de su inclusión en los Montes nº 32 y 33 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Sin embargo, el alto valor medioambiental de ambas zonas hace prácticamente injustificable y, por tanto, imposible que se acceda a tal descatalogación. Además, de que la venta de estas zonas es casi inviable desde el punto de vista legal, su venta no parece ni siquiera interesante para los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada, pues estos bienes inmuebles constituyen la mejor inversión que ambos Ayuntamientos pueden tener en beneficio de todos sus vecinos actuales y de todas las generaciones venideras, a la luz de su gran valor tanto medioambiental como socio-económico y de la posibilidad de proceder a su explotación eternamente, a través del otorgamiento de nuevas concesiones temporales, sin necesidad alguna de perder la propiedad de los mismos y obteniendo de las nuevas concesiones un canon anual que podría multiplicar los ingresos actuales de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada.

4.2. El otorgamiento de nuevas concesiones sobre los inmuebles de Camorritos y Puerto de Navacerrada es, a día de hoy, la opción más factible desde el punto de vista legal

La mejor opción para que los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada puedan obtener ingresos de los inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada, en beneficio de todos sus vecinos, sería otorgar nuevas concesiones, regulando las mismas con un plazo de duración menor y con unas condiciones más exigentes que las realizadas en 1920, con la finalidad de conseguir una óptima gestión de los inmuebles y una explotación más beneficiosa de los mismos. De acuerdo con lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 43/2003, de Montes, en el otorgamiento de nuevas concesiones se deberán respetar los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva, sin que pueda darse lugar a ventajas a favor de los anteriores titulares en perjuicio de los derechos que tienen el resto de ciudadanos a optar por esas nuevas concesiones con igualdad de oportunidades. De esta manera, cualquier ciudadano tiene derecho a optar a hacerse con el uso y disfrute de los inmuebles sitios en Camorritos y el Puerto de Navacerrada, en igualdad de oportunidades, lo que supone a la vez un beneficio para los intereses de todos los vecinos de Cercedilla y Navacerrada, pues la libre concurrencia en el otorgamiento de las nuevas concesiones atraerá a más interesados por las mismas y redundará en un mayor beneficio para las arcas de los Ayuntamientos, evitando discriminaciones que no tienen cabida en nuestro ordenamiento jurídico.

Las nuevas concesiones se deben realizar a precios de mercado, por lo que una vez los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada logren recuperar la posesión de todos los

inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada y otorgar nuevas concesiones sobre los mismos, podrán aumentar sus presupuestos municipales muy significativamente, lo que supondrá un aumento de su capacidad de mejorar las infraestructuras, servicios y prestaciones existentes en beneficio de todos sus vecinos.

Nuestro ordenamiento jurídico establece penas de prisión de hasta 8 años, inhabilitación absoluta de hasta 20 años e importantes responsabilidades económicas para los políticos que permitan la ocupación ilegal de los inmuebles de los municipios sin defender los mismos; o procedan al otorgamiento concesiones saltándose los procedimientos previstos legalmente e incumpliendo los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva; y/o concedan concesiones por precios muy por debajo de mercado. De esta manera, nuestros legisladores han articulado un importante mecanismo de defensa de los derechos de los ciudadanos en la gestión de los bienes públicos. Son diversos los tipos penales (delitos) que, en su caso, podrían entenderse cometidos en relación con esta materia. Destacan entre ellos, los delitos de prevaricación (sustitución de la ley por la voluntad del funcionario o político), malversación (apropiación o enajenación a favor de terceros que se apropian de caudales o bienes públicos por precios por debajo de mercado), y fraude (concerto entre entidades y funcionarios, por un lado, y terceros, por otro, en perjuicio de los entes públicos) concretándose en los tipos penales contenidos en los artículos 404, 432 y 436 y concordantes del Código Penal. A su vez, los particulares que, en su caso, provoquen, conspiren o propongan la comisión de tales delitos responderán igualmente penal y económicamente por tales hechos.

4.3. Las nuevas concesiones pueden dar a los inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada usos residenciales y hosteleros

El apartado 4.4.7.10 del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejero de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama establece que: “*se respetarán los usos residenciales y hosteleros consolidados actuales en cualesquiera zonas que este PORN define como No Urbanizables de Protección*”, entre los que se encuentran tanto la zona de Camorritos como la del Puerto de Navacerrada. Por ello, es posible mantener los usos residenciales y hosteleros consolidados actuales de las edificaciones que existen en Camorritos y Puerto de Navacerrada.

5. ¿Tendrían algún derecho prioritario en el otorgamiento de nuevas concesiones los actuales “ocupantes” de los inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada?

No, los actuales “ocupantes” de los inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada no tendrían ningún tipo de derecho prioritario en las nuevas concesiones, tal y como establece de forma expresa el artículo 15.5 de la Ley 43/2003, de Montes (artículo que tiene carácter básico), que -a la hora de otorgar nuevas concesiones para el uso de montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública- obliga a respetar los principios de concurrencia competitiva, publicidad, objetividad, imparcialidad y transparencia y que de forma expresa establece que el otorgamiento de nuevas

concesiones *“no dará lugar a renovación automática, ni a ventajas a favor del anterior titular o personas especialmente vinculadas con él”*. El apartado 6 del artículo 13 de la Ley 16/1995, de protección forestal y de la naturaleza de la Comunidad de Madrid contiene la misma regla.

6. ¿Tienen los actuales ocupantes algún derecho a seguir ocupando los inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada una vez extinguida la concesión?

No. Una vez extinguida la concesión, los actuales ocupantes de los inmuebles de Camorritos y el Puerto de Navacerrada no tienen ningún derecho a seguir ocupando tales inmuebles, ni en el caso de viviendas, ni en el caso de residencias turísticas, ni en ningún otro caso. La ocupación de los terrenos, una vez extinguido el derecho de ocupación, pasaría a ser una ocupación ilegal, con origen en un derecho de ocupación extinguido, lo que da derecho al Ayuntamiento a reclamar una indemnización de daños y perjuicios por todo el tiempo que dure tal ocupación ilegal.

Los Ayuntamientos tienen el derecho y el deber de proteger todos sus bienes. Tal y como se establece en los artículos 9.2 y 121.3 del Real Decreto 1372/1986 Reglamento de bienes de las entidades locales y en los artículos 28, 41, 58 y 84 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, las Administraciones públicas están facultadas y obligadas a proteger y defender su patrimonio y a *“desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia”*.

Para poder iniciar procedimientos de desahucio, el artículo 59 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo que es de aplicación supletoria a las entidades locales de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del Real Decreto 1372/1986, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), requiere la existencia de previa declaración de extinción o caducidad del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público.

Por ello, una vez la Comunidad de Madrid declare la finalización de la ocupación, a través del correspondiente procedimiento (de cuyo inicio tuvo conocimiento el Ayuntamiento de Cercedilla el pasado 29 de marzo de 2019), el Ayuntamiento de Cercedilla podría y debería ejercitar los correspondientes procedimientos de desahucio administrativo (regulados en los artículos 120 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales) contra las personas que, una vez extinguidos los derechos de ocupación, sigan ocupando ilegalmente terrenos de su propiedad. El Ayuntamiento tiene derecho a imponer multas coercitivas por importe de *“hasta un cinco por 100 del valor de los bienes ocupados, reiteradas por períodos de ocho días hasta que se produzca el desalojo”*, en caso de que los ocupantes de Camorritos o el Puerto de Navacerrada no atiendan al requerimiento de desahucio, tal y como se prevé en el artículo 59 de la Ley 33/2003.

Sin perjuicio de lo anterior, la Comunidad de Madrid, e incluso también el Ayuntamiento, podría sancionar a los ocupantes de dichos terrenos por ocuparlos ilegalmente una vez finalizada la concesión. Estos hechos serían constitutivos de una

infracción diferente a la negativa a ser desahuciados, que podría dar lugar a las multas coercitivas antes tratadas, tal y como se contempla expresamente en el artículo 103.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La Comunidad de Madrid podría aplicar el régimen de infracciones y sanciones regulado en la Ley 43/2003, de Montes, que prevé sanciones de entre 100 y 1.000.000 de euros y la obligación de reparar los daños causados al monte y de atender a indemnizaciones que pueden llegar al doble de los beneficios obtenidos como consecuencia de la conducta infractora.

7. ¿Debe el ayuntamiento mantener los servicios?

El Ayuntamiento de Cercedilla debe mantener todos los servicios de agua, basura, etc. que presta, en cada caso, en la actualidad a Camorritos y Puerto de Navacerrada, de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza Fiscal y Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable de Cercedilla, publicada en el BOCM nº 30 de 4 de febrero de 2012, en su redacción vigente a día de hoy. Dichos servicios solo podrán suspenderse si concurren alguna de las causas expresamente previstas en tal Ordenanza, como falta de pago o incumplimiento de otras obligaciones reguladas.

Obviamente, el Ayuntamiento podrá exigir a las personas que perciban tales servicios las correspondientes tasas, puesto que con independencia de que ocupen los terrenos con o sin título ajustado a Derecho, seguirán siendo los obligados a su pago de acuerdo con lo establecido en la referida Ordenanza y en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

8. ¿Podría el ayuntamiento reclamar una indemnización por esa ocupación una vez extinguida la concesión?

Al amparo del artículo 1902 del Código Civil, que establece que *“el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”*, el Ayuntamiento puede exigir una indemnización de los daños y perjuicios derivados de tal ocupación ilegal, entre los que se incluyen los daños por lucro cesante, es decir, los beneficios que el Ayuntamiento no podrá obtener como consecuencia de la ocupación ilegal y que podrían equivaler, al menos, al precio de mercado de una nueva concesión sobre los inmuebles ocupados, mientras que se mantenga su ocupación ilegal.

Además el Ayuntamiento de Cercedilla podría reclamar a los ocupantes ilegales una indemnización por el mismo importe del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) que hasta ahora han venido pagando como titulares de un derecho de ocupación, dado que en caso de que el Ayuntamiento dispusiese de esos inmuebles sin ocupaciones ilegales, podría conceder nuevas concesiones y exigir a los nuevos concesionarios el IBI correspondiente (de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).

Conclusiones

En definitiva, se abre una nueva etapa en la historia de Cercedilla, que una vez recuperado su patrimonio más valioso, podrá proceder a la mejor conservación medioambiental y socio-económica de Camorritos y el Puerto de Navacerrada y, también a su ordenada explotación en beneficio de todos sus vecinos, otorgando nuevas concesiones con el más estricto cumplimiento de todos los procedimientos legales, y muy en especial de los principios de concurrencia competitiva, publicidad, objetividad, imparcialidad y transparencia, a fin de obtener el mayor beneficio posible para todos y poder acometer la tan necesaria mejora de las infraestructuras y servicios de todo el pueblo con la esperanza de procurar un futuro mejor a sus vecinos.

Afortunadamente, vivimos en un Estado en el que nuestra Constitución y el resto del ordenamiento jurídico protege de una manera especial nuestros espacios protegidos, como lo son los Montes de Utilidad Pública, e impone a las Administraciones un estrecho margen de actuación, prohibiendo que se puedan permitir ocupaciones ilegales de sus inmuebles sin defender los intereses municipales, o vender este tipo de bienes (evitando con tal prohibición que se despatrimonialicen nuestros municipios), y obligando a otorgar cualquier tipo de concesiones con la mayor transparencia y respetando la libre concurrencia competitiva, evitando negociaciones oscuras y excluyentes que en otras épocas solo llevaban a favorecer a unos pocos privilegiados en perjuicio de los intereses del pueblo.

--- 0 ---