

**BASES PARTICULARES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIOS
TRANSACCIONALES SOBRE RECUPERACIÓN DE BIENES
COMUNALES EN CORELLA EN LOS POLÍGONOS 5, 8, 9, 10 y 11,
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 116 DE LA LEY FORAL
6/1990 DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL DE NAVARRA**

Febrero 2025

ÍNDICE

PREÁMBULO. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	3
BASE 1ª. FUNDAMENTACIÓN.....	4
BASE 2ª. UNIDAD DE CONVENIO	4
BASE 3ª. COMPENSACIÓN	5
BASE 4ª. MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS.....	5
BASE 5ª. EXTINCIÓN DEL DERECHO	6
BASE 6ª. DISCORDANCIAS.....	6
BASE 7ª. ESPECIALIDADES DE CULTIVOS.....	7
BASE 8ª. ACTIVIDADES NO AGRÍCOLAS EXISTENTES EN LA ZONA AFECTADA	7
BASE 9ª. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN DE VIGENCIA	7
BASE 10ª. PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSACCIÓN.....	7
BASE 11ª. FORMALIZACIÓN, EXTINCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS	8
BASE 12ª. DERECHO DE APROVECHAMIENTO DE HIERBAS.....	8
BASE 13ª. GENERAL Y GASTOS.....	8
ANEXO I. PLANO.....	10
ANEXO II. MODELO DE SOLICITUD DE CONVENIO TRANSACCIONAL	11

PREÁMBULO. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Corella aprobó inicial y definitivamente las Bases Generales sobre recuperación de bienes comunales en sesiones de Pleno de 15 de abril de 2021 y 24 de marzo de 2022, respectivamente.

El Gobierno de Navarra, adoptó acuerdo por el que se aprobaban las Bases Generales sobre recuperación de bienes comunales en Corella en sesión de 22 de junio de 2022, y fueron publicadas en el BON nº 142 de 18 de julio de 2022.

El acuerdo de aprobación por el Gobierno de Navarra, fue impugnado ante los Tribunales, que dictaron sentencias desestimatorias de los recursos.

En estas Bases Generales, se prevé que el Ayuntamiento de Corella pueda proponer y aprobar con los titulares de aprovechamientos de bienes comunales en determinadas zonas, Bases Particulares que concretarán para ese ámbito el contenido de las Bases Generales.

En el año 1997, el Gobierno de Navarra aprobó, a petición de los agricultores de los municipios de Corella, Cintruénigo y Fitero, el Decreto Foral 217/1997, por el que declaraba de utilidad pública y urgente la concentración parcelaria de la zona de Abatores. El decreto plateaba la concentración y puesta en regadío 3.317 ha de los tres municipios.

No fue posible llevarla adelante por la conflictividad existente sobre los terrenos afectados, que son considerados como comunales con aprovechamiento particular, pero sobre los que los particulares defienden, no su derecho al aprovechamiento, sino la propiedad de los terrenos.

Esta desavenencia motivó que el Gobierno de Navarra, después de diversos informes y un estudio sobre la naturaleza jurídica de terrenos comunales, desechara el proyecto. Si se hubiera llevado a cabo, hubiera supuesto una transformación absoluta de la agricultura de la zona, algo que nunca llegó a ocurrir.

En estos momentos, el Ayuntamiento de Corella, trabaja para evitar que la disputa sobre la propiedad no vuelva a suponer, ni retrasos, ni abandono del proyecto de la llegada de agua del Canal de Navarra a los campos de Corella.

En la actualidad, el Gobierno de Navarra está planteando la ejecución de un nuevo proyecto de concentración parcelaria, imprescindible para poder ejecutar las obras previstas del Canal de Navarra que produzcan la transformación a regadío de esta tierra.

Es evidente el interés general de estas actuaciones -concentración parcelaria y obras de Canal de Navarra- y el Ayuntamiento de Corella considera que ambas son imprescindibles para generar actividad agrícola rentable con un menor consumo de agua, potenciar la actividad económica de la Ciudad y fomentar el asentamiento de la población profesional de agricultores de regadío. Pero para ello, es imprescindible clarificar la titularidad de las tierras mediante acuerdos transaccionales de recuperación

de comunales y por ello, disponiendo de Bases Generales, y en aplicación de éstas, es por lo que se concretan las condiciones de actuación en este ámbito mediante las presentes Bases Particulares.

BASE 1ª. FUNDAMENTACIÓN

Las presentes Bases Particulares (BP), de conformidad con las Bases Generales (BG) sobre recuperación de bienes comunales en Corella aprobadas por el Ayuntamiento de Corella y Gobierno de Navarra, tienen por objeto regular los convenios transaccionales a concertar por el Ayuntamiento de Corella con los particulares que tengan (i) escriturados derechos de aprovechamientos sobre bienes comunales; y/o que (ii) figuren como titulares catastrales de derecho de aprovechamiento por tiempo ilimitado y con carácter transferible sobre bienes comunales de la localidad de Corella y/o que (iii) figuren como titulares catastrales a cualquier efecto en las **parcelas que afectan a “Montes de Cierzo” ubicados en los polígonos catastrales 5, 8, 9, 10 y 11**, que el Ayuntamiento de Corella considera, sin perjuicio de otras causas fundadas en derecho y como norma general, son bienes comunales y sobre los que los particulares tienen solamente derecho a su aprovechamiento, aunque tengan inscripción registral de los mismos, conforme Anexo I I.

Tal consideración será defendida y aplicada con todos los medios legales a su alcance, contemplados principalmente en la Ley Foral 6/1990, de la Administración Local de Navarra.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento de Corella, a fin de resolver problemáticas presentes y/o futuras en relación con el aprovechamiento sobre bienes comunales, facilitar la concentración parcelaria y posibilitar con ello la ejecución de la transformación a nuevos regadíos con las obras del Canal de Navarra de toda la zona afectada por el proyecto, así como en el ánimo de evitar costosos pleitos tanto para los particulares como para el propio Ayuntamiento de Corella, ha decidido hacer uso de la facultad de transacción recogida en el artículo 116 de la Ley Foral 6/1990, de Administración Local, y de los artículos 30, 31 y 32 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra (Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre) y en su virtud, aprueba las presentes Bases Particulares (BP) para la transacción, que serán sometidas a la aprobación del Gobierno de Navarra, sin cuyo requisito serán nulas.

BASE 2ª. UNIDAD DE CONVENIO

Se considerarán como unidad de convenio, todas las parcelas registrales y/o catastrales que figuren a nombre de un mismo titular catastral incluidas en alguno de los polígonos 5, 8, 9, 10 y 11, dentro de Montes de Cierzo citados en la Base 1ª.

No obstante, podrán modificarse dichas titularidades cuando se acredite mediante documento público la transmisión, o cuando a juicio del Ayuntamiento resulte justificado el cambio de titularidad.

No serán objeto del presente convenio las superficies catastrales de aquellos aprovechamientos sobre los que pueda demostrarse que el título de adquisición procede del Ayuntamiento de Corella, tras un procedimiento legal y finalizado.

BASE 3ª. COMPENSACIÓN

El Ayuntamiento de Corella, en compensación a la posesión y derechos de aprovechamiento que los actuales titulares registrales o catastrales ostentan, y a la renuncia voluntaria a cualquier posible derecho o reclamación judicial sobre los mismos, teniendo en cuenta el próximo inicio de los trámites para la ejecución del proyecto de concentración parcelaria en estos términos y polígonos, propone a las personas detentadoras de estos derechos de aprovechamiento que acrediten fehacientemente el mismo, las siguientes fórmulas transaccionales:

- Reconocimiento del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie.
- Reconocimiento del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie, sobre la cual se adjudicará el aprovechamiento de la superficie recuperada a través de la adjudicación directa al firmante del convenio, durante 15 años, siempre que así se incluya en la ordenanza de aprovechamiento de bienes comunales de Corella como anexo específico para estos terrenos recuperados para el patrimonio comunal.
- Reconocimiento del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie, y compromiso de tramitación posterior de permuta al Ayuntamiento de este 40% recuperado, por otros terrenos rústicos, a razón de 1,5/1 de valor de los mismos que se obtendrá mediante la correspondiente valoración pericial técnica.
- Excepcionalmente, para supuestos en los que no sea posible cualquiera de las fórmulas anteriores, y siempre que se justifique por razones de viabilidad económica y/o circunstancias de la actividad económica desarrollada o a desarrollar por el peticionario, podrá acudir a la fórmula de reconocimiento del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie, sobre la cual se comprometerá la tramitación de posterior cesión de uso finalista durante el plazo máximo de 15 años.

BASE 4ª. MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS

La materialización del convenio sobre el terreno, en el ámbito en que se realice concentración parcelaria, se efectuará al llevar a cabo el replanteo de los lotes de reemplazo obtenidos en el proceso, por lo que no responderán necesariamente a los actuales aprovechamientos.

En las bases de concentración parcelaria, las parcelas sujetas a convenio figurarán con unas cuotas de participación a favor del Comunal y a favor de la persona particular detentadora de derechos que haya suscrito el correspondiente convenio, con la proporción reflejada por los porcentajes establecidos en la base 3ª.

La materialización del convenio sobre el terreno, en el ámbito en que no se realice concentración parcelaria, se efectuará procediéndose a la partición de las parcelas de manera que las superficies resultantes se correspondan a la proporción establecida en las presentes Bases.

Con el fin de evitar el mayor número posible de segregaciones, el Ayuntamiento de Corella ostentará la facultad de entregar la parte total resultante correspondiente a cada particular, en una o varias parcelas, que podrán no corresponder con los aprovechamientos actuales afectados por el convenio, a efectos de concentrar los citados aprovechamientos. Tal facultad se ejercerá por el Ayuntamiento oído el particular y mediante la entrega de terreno de similares características a los afectados por el convenio y, para ello, se tomará como base la clasificación de las tierras en el catastro actual.

BASE 5ª. EXTINCIÓN DEL DERECHO

El derecho de aprovechamiento que corresponde al titular se extinguirá con la firma del acuerdo transaccional, reconociéndose como compensación al titular la derivada del ejercicio de cualquiera de las opciones contempladas en la Base 3ª.

La formalización del mismo se producirá con la firma de la adjudicación de las parcelas resultantes de la concentración parcelaria, a la que servirán de base los convenios transaccionales suscritos entre las partes.

En el supuesto de no llevarse a efecto la concentración parcelaria, se producirá igualmente la extinción del derecho de aprovechamiento con efectos de la firma del convenio transaccional, por lo que la formalización del mismo se realizará mediante la elevación a escritura pública e inscripción registral que gestionará el Ayuntamiento una vez acaecido el supuesto.

BASE 6ª. DISCORDANCIAS

En caso de existir discordancia entre la parcela catastral y la realidad física o jurídica de las fincas, el particular que solicite un convenio transaccional estará obligado a identificar, definir y delimitar el terreno, conjuntamente con el Ayuntamiento de Corella y personal de la Sección de Comunales de Gobierno de Navarra, de los aprovechamientos objeto de convenio. Los gastos que ello ocasione serán satisfechos íntegramente por el particular.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de considerar, a efectos de convenio, la superficie real identificada como unidad de convenio.

En cualquier caso, una vez suscrito el convenio e iniciada la concentración parcelaria, los particulares renuncian a cualquier discrepancia sobre las superficies convenidas, que serán las que se aporten a la concentración y de las que se derivarán las parcelas resultantes pertinentes de conformidad con el preceptivo proyecto tramitado al efecto por los órganos competentes de la administración foral actuante.

BASE 7ª. ESPECIALIDADES DE CULTIVOS

Si hay viñas, almendros u otros cultivos permanentes de particulares podrán conservar los derechos de aprovechamiento de los mismos hasta que sea elevado a público, mediante escritura notarial, el acuerdo transaccional y/o las escrituras de concentración parcelaria, momento en el que se extinguirá el derecho de aprovechamiento referido en las bases 4ª y 9ª.

BASE 8ª. ACTIVIDADES NO AGRÍCOLAS EXISTENTES EN LA ZONA AFECTADA

A todos los terrenos de los polígonos señalados en estas bases, les será aplicable lo dispuesto en ellas. No obstante, tanto si cuentan con autorizaciones municipales para el uso no agrícola, como si están en tramitación, la actividad que actualmente desarrollan o esté prevista desarrollar, será respetada a efectos de las actuaciones de concentración parcelaria y puesta en regadío, pero finalizado el plazo de la actividad, los terrenos tendrán la misma consideración, derechos y deberes que el resto, es decir, serán rústicos para explotación de nuevos regadíos con toma de agua del Canal de Navarra.

BASE 9ª. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN DE VIGENCIA

Las presentes bases entrarán en vigor el día siguiente al de su aprobación por el Gobierno de Navarra y tendrán una vigencia de 4 años a partir de dicha fecha.

BASE 10ª. PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSACCIÓN

Los particulares que se acojan a estas bases deberán, dentro del plazo máximo de vigencia de las mismas, solicitar la aprobación de un convenio transaccional concreto e individualizado mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Corella (conforme Anexo II), en el que se manifestará la aceptación de lo establecido en estas bases, se relacionarán los aprovechamientos sobre los que se solicita el convenio y acompañará declaración jurada de que los aprovechamientos sobre los que se solicita convenio, son todos los que figuran en sus escrituras o de los que es titular en los parajes objeto de las presentes bases. Asimismo, aportará, en caso de existir, fotocopia de escrituras notariales a su favor y/o nota simple registral de los terrenos sobre los que solicita conveniar.

Los convenios solicitados en aplicación de estas bases serán aprobados por el Ayuntamiento de Corella previo trámite de información pública durante un mes y la aprobación inicial pasará a definitiva en el caso de que no se presenten alegaciones.

Serán, acto seguido, sometidos a la aprobación del órgano competente del Gobierno de Navarra, sin la cual no serán válidos.

BASE 11ª. FORMALIZACIÓN, EXTINCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS

El documento de elevación a público, mediante escritura notarial, del acuerdo transaccional a través de la escritura de concentración parcelaria de la finca resultante, se efectuará en Notaria previa citación de forma fehaciente por parte del Ayuntamiento y/o Gobierno de Navarra con al menos 7 días de antelación.

Con la firma del acuerdo transaccional, escritura de concentración y fincas de remplazo, se extinguirá el derecho ahora existente y reconocido y el particular renunciará a cualquier otro derecho que pueda ostentar sobre aprovechamiento de las fincas.

Si existiesen derechos reales o cargas que gravaran la finca, las mismas deberán ser levantadas previamente a la suscripción del convenio y permanecerán en su caso exclusivamente afectas a las fincas resultantes de reemplazo, pero en ningún caso a los terrenos que se entregan al Ayuntamiento ni a las fincas resultantes que a éste le sean adjudicadas.

En el caso de no llevarse a efecto la concentración parcelaria, la formalización se producirá por elevación a escritura pública notarial del acuerdo transaccional previa citación de forma fehaciente por parte del Ayuntamiento al afectado, con al menos 7 días de antelación.

BASE 12ª. DERECHO DE APROVECHAMIENTO DE HIERBAS

El Ayuntamiento de Corella, como derecho preexistente e independiente del objetivo de recuperación de la titularidad y disponibilidad completa de bienes comunales, así como de ámbito ajeno al proceso de concentración parcelaria, mantendrá siempre y en todo momento el derecho de hierbas que ostenta sobre todos los terrenos comunales de Montes de Cierzo y Argenzón, independientemente de si han pasado o no a titularidad privada como consecuencia de la firma de acuerdos transaccionales de recuperación y/o de la concentración parcelaria resultante. Este derecho, como carga real, deberá recogerse en los convenios transaccionales, proceso de concentración parcelaria y escrituras públicas e inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad y en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

BASE 13ª. GENERAL Y GASTOS

13.1 Los terrenos objeto de convenio que queden a la libre y plena disposición municipal, serán inscritos en favor de Ayuntamiento de Corella, en virtud del acuerdo transaccional, mediante la determinación de las fincas resultantes del proceso de concentración

parcelaria posterior a los mismos, en el Registro de la Propiedad, haciendo constar su carácter de bienes comunales.

No estarán sujetos a gastos de escrituración ni inscripción en el registro de la propiedad las fincas resultantes de la concentración que toman como base los acuerdos transaccionales tanto para el particular como para el Ayuntamiento.

No obstante, si cualquiera de las partes solicita la elevación a escritura pública e inscripción registral el acuerdo transaccional, antes de la culminación del proceso de concentración parcelaria, o si ésta no llegara a producirse, los gastos que conlleve serán sufragados por el solicitante.

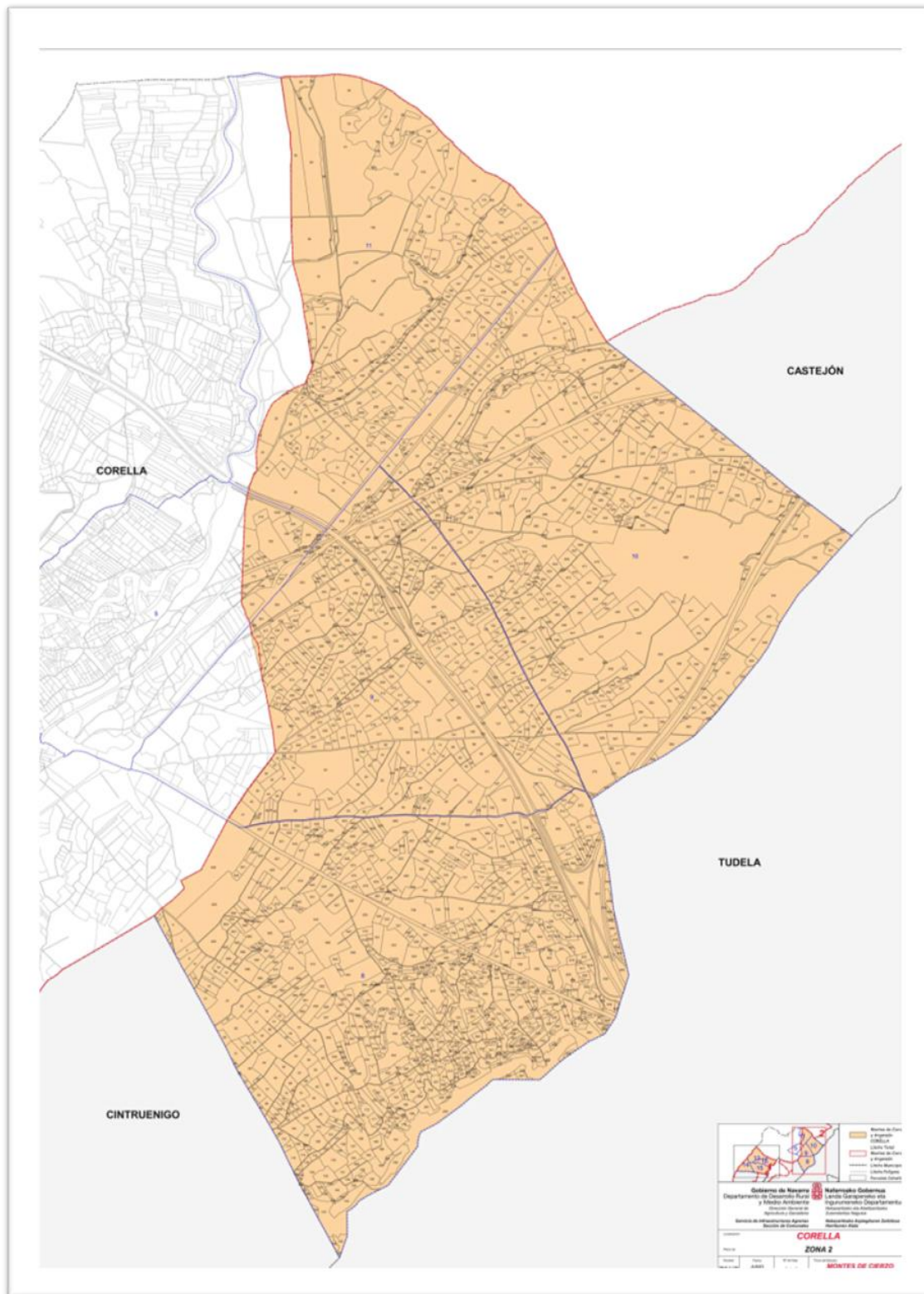
13.2 En el supuesto en el que se produjera la suscripción de un convenio transaccional de superficie, que, por virtud de unidad de convenio contuviera terrenos comunales en conflicto incluidos en otros polígonos, y se adjudicasen al Ayuntamiento aquellos que no estén incluidos en el proceso de concentración parcelaria, todos los gastos que genere la obligatoria elevación a escritura pública e inscripción registral del convenio, en la parte de adjudicación al Ayuntamiento, correrán a cargo íntegramente del interesado firmante del convenio.

En Corella, a de de 2025

Diligencia: para hacer constar que las presentes bases particulares fueron aprobadas, con el quorum exigido de mayoría absoluta, en sesión del Pleno de fecha de 2025

La secretaria general, doy fe.

ANEXO I



ANEXO II

MODELO DE SOLICITUD DE CONVENIO TRANSACCIONAL

D/D.ª. con domicilio en,
provisto/a de DNI nº, en nombre propio / en representación de
....., correo electrónico y/o dirección a efectos de notificaciones.....
teléfono..... ante el Ayuntamiento de Corella,

EXPONE

I.- Que es titular de un derecho de aprovechamiento por tiempo ilimitado y con carácter trasferible sobre bienes comunales de la localidad de Corella, en concreto sobre la/s parcelas catastrales nº, paraje/s, polígono/s, que constituirán Unidad de convenio.

Que adjunta a la presente instancia los siguientes documentos:

- Copia DNI o documentación de representación.
- Copia de escrituras públicas, nota simple registral y/o de los títulos acreditativos de su derecho de aprovechamiento.
- Declaración jurada de que los aprovechamientos sobre los que se solicita convenio, son todos los que figuran en sus escrituras o de los que es titular en los polígonos y parajes objeto de acuerdo transaccional.

II.- Que conoce y ACEPTA las Bases Generales (BG) sobre recuperación de bienes comunales en Corella aprobadas por el Gobierno de Navarra mediante Acuerdo de fecha 22 de junio de 2022, publicadas en el BON nº 142 de 18 de julio de 2022, así como las Bases Particulares para la suscripción de convenios transaccionales sobre recuperación de bienes comunales en Corella en los polígonos 5, 8, 9, 10 y 11.

III.- Que la superficie de las parcelas afectadas es de Que en caso de discordancia de las superficies me comprometo a identificar, definir y delimitar el terreno, conjuntamente con el Ayuntamiento de Corella y personal de la Sección de Comunales de Gobierno de Navarra, de los aprovechamientos objeto de convenio.

IV.- Que la finalidad de la firma del acuerdo transaccional es que sobre las fincas objeto del mismo se ejecute el proyecto de concentración parcelaria en el ámbito previsto en las Bases Particulares, pero si no se ejecutara el proyecto, acepta que se procederá con el convenio transaccional de conformidad con lo dispuesto en las bases 4ª, 5ª y 11ª.

V.- Que se acoge a la siguiente fórmula de compensación (*señalar la seleccionada*)

- ☐ Reconocimiento de la propiedad del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie.
- ☐ Reconocimiento de la propiedad del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie, sobre la cual se adjudicará el aprovechamiento de la superficie recuperada a través de la adjudicación directa al firmante del convenio, durante 15 años, siempre que así se incluya en la ordenanza de aprovechamiento de bienes comunales de Corella como anexo específico para estos terrenos recuperados para el patrimonio comunal.
- ☐ Reconocimiento de la propiedad del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie, y compromiso de tramitación posterior de permuta al Ayuntamiento de este 40% recuperado, por otros terrenos rústicos, a razón de 1,5/1 de valor de los mismos que se obtendrá mediante la correspondiente valoración pericial técnica.
- ☐ Excepcionalmente, para supuestos en los que no sea posible cualquiera de las fórmulas anteriores, y siempre que se justifique por razones de viabilidad económica y/o circunstancias de la actividad económica desarrollada o a desarrollar por el peticionario, podrá acudirse a la fórmula de reconocimiento de la propiedad del 60% de la superficie afectada, al titular del aprovechamiento, entregando al Ayuntamiento la propiedad del 40% de la referida superficie, sobre la cual se comprometerá la tramitación de posterior cesión de uso finalista durante el plazo máximo de 15 años.

Que, en base a lo expuesto,

SOLICITO la aprobación de un convenio transaccional con el Ayuntamiento de Corella en relación a las parcelas catastrales nº, paraje/s, polígono/s

En Corella a

Firmado,