

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, RELACIONES CON LAS CORTES Y MEMORIA DEMOCRÁTICA

**15808** *Real Decreto 795/2022, de 27 de septiembre, por el que se autoriza a la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) la formalización de un acuerdo de carácter transaccional en relación con la titularidad de una determinada parcela en el ámbito del Sector A.P.E. 05.31 «Centro de Negocios» del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*

#### 1. *Justificación del régimen jurídico aplicable*

El artículo 28 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece que las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en su artículo 104 establece que las entidades públicas empresariales se rigen por el derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que tengan atribuidas y en los aspectos específicamente regulados para las mismas en esta ley, en su ley de creación, sus estatutos, la Ley de Procedimiento Administrativo Común, el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y el resto de normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación. Y en concreto, en cuanto al régimen patrimonial, el artículo 107 establece que la gestión y administración de sus bienes y derechos propios, así como de aquellos del Patrimonio de la Administración que se les adscriban para el cumplimiento de sus fines, será ejercida de acuerdo con lo previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

Por tanto, a la Entidad Pública Empresarial ADIF, le es de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

El Estatuto de la Entidad Pública Empresarial ADIF, aprobado por Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, establece que es una Entidad Pública Empresarial que goza de personalidad jurídica pública, propia y diferenciada de la del Estado, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio y tesorería propios, así como autonomía de gestión. En su artículo 30, se establece que el ADIF tendrá, para el cumplimiento de sus fines, un patrimonio propio, distinto del de la Administración General del Estado, integrado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones de los que sea titular. Añade este artículo que la gestión, administración y explotación de los bienes y derechos de titularidad del ADIF se sujetarán a lo dispuesto en la Ley del Sector Ferroviario y en el presente Estatuto y, en lo no dispuesto en estas normas, a lo establecido en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En lo que se refiere a la transacción sobre bienes de ADIF, el Estatuto no contiene ninguna referencia, por tanto, habrá que estar a las reglas contenidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, en concreto al artículo 31 que establece que no se podrá transigir judicial ni extrajudicialmente sobre los bienes y derechos del Patrimonio del Estado, ni someter a arbitraje las contiendas que se susciten sobre los mismos, sino mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda, previo dictamen del Consejo de Estado en pleno.

## 2. Antecedentes de hecho

2.1 Las relaciones entre Correos y RENFE, hoy ADIF, para el transporte postal por ferrocarril se regularon sucesivamente por el Convenio de 1 de marzo de 1949 (renovado mediante Orden Ministerial de 9 de septiembre de 1953), por el Decreto 3.439/1964, por el Convenio de 6 de marzo de 1970 y por el Real Decreto 1620/1978. En virtud de esos Convenios y Decretos, Renfe, hoy ADIF, permitió a Correos construir edificaciones en suelos ferroviarios de muchos recintos de estación a lo largo del territorio nacional como «centros de clasificación postal», cesiones de suelo y locales por las que Correos no abonaba contraprestación económica alguna.

En cumplimiento del citado Convenio de 1970, el Ministerio de Obras Públicas, a través de la 1.ª Jefatura de Construcción de Ferrocarriles, entregó directamente y sin intervención del Ministerio de Hacienda a la Dirección General de Correos y Telecomunicación el 29 de enero de 1975 el uso de la parcela correspondiente al Complejo Postal Ferroviario dentro del recinto ferroviario de la estación de Chamartín, indicando que tenía una superficie de 44.500 m<sup>2</sup>. En esta cesión de uso se estableció expresamente como condición que solo podía utilizarse como centro ferroviario de clasificación postal, «debiendo, en caso contrario, restituirse a su primitivo ser y estado para su libre utilización por el Ministerio de Obras Públicas».

2.2 La Parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 29 de Madrid a favor de ADIF desde el año 1995 formando parte de una finca registral de mayor cabida: la Finca registral núm. 14210, en el Tomo 1416, Libro 386, Folio 224, inscripción 6ª, con una superficie de sesenta y seis mil novecientos treinta metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (66.930,80 m<sup>2</sup>). La Parcela está incluida en esta finca registral formando parte del recinto ferroviario de la estación de Chamartín.

Sin embargo, desde el 28 de abril de 1997 el titular catastral de la Parcela en concepto de propietario es Correos. El número de referencia catastral de la misma es 2511102VK4821A0001ES. Según los datos que figuran en el Catastro su superficie es de 47.423 m<sup>2</sup>.

2.3 Hasta la fecha en que se ha alcanzado un acuerdo, tanto ADIF como Correos se consideran propietarios de esta finca de 44.500 m<sup>2</sup>: Sin embargo, resulta pacífico entre ambas entidades la propiedad de las edificaciones levantada en esta parcela, reconociéndose que son propiedad de la sociedad mercantil estatal Correos y Telégrafos.

La Parcela se incluye dentro del ámbito de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 aprobada definitivamente con fecha 22 de julio de 2020 para el Área de Planeamiento Remitido 08.03 «Prolongación de la Castellana» y A.P.E. 05.27 «Colonia Campamento», en su Sector A.P.E. 05.31 «Centro de Negocios».

ADIF, titular registral de la parcela desde 1995, ha venido sosteniendo que los terrenos ocupados por la Parcela fueron expropiados por el Ministerio de Obras Públicas (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la construcción de la estación ferroviaria de Chamartín en el año 1949 y que, en consecuencia, se afectaron formalmente al servicio público ferroviario administrado/explotado por RENFE, hoy ADIF, siendo, por tanto, de titularidad de esta entidad pública empresarial. Así figuran en el Inventario General de Bienes Inmuebles de esta entidad pública, regulado por Real Decreto 1.480/1989, de 24 de noviembre, sobre realización del Inventario y clasificación jurídica de los bienes adscritos a los servicios gestionados por RENFE (hoy ADIF).

Por su parte, Correos sostiene que la parcela cuyo uso se cedió en 1975 a la Dirección General de Correos y Telecomunicación es de su propiedad. De hecho, sostiene que la parcela figura como parte de su patrimonio desde el mismo momento en que Correos adquirió personalidad jurídica. El 31 de marzo de 1992, con intervención del Ministerio de Economía y Hacienda y del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, se firmó el acta por la que se formalizó la transferencia al recién constituido Organismo Autónomo Correos y Telégrafos de los bienes inmuebles adscritos a los servicios que se encomendaron a éste. Entre dichos bienes figura el Centro de Clasificación Postal, con

una superficie de 44.500 m<sup>2</sup>, con los edificios pertenecientes al mismo. Posteriormente, cuando Correos se transformó en Entidad Pública Empresarial, la nueva entidad sucedió al antiguo organismo autónomo en todos sus derechos y obligaciones. Por último, a estos efectos resulta necesario señalar que la Parcela fue aportada el 29 de junio de 2001 por la Dirección General de Patrimonio del Estado en la constitución de la sociedad estatal de Correos y Telégrafos (aportación no dineraria al capital de dicha sociedad anónima) en ejecución de un acuerdo de Consejo de Ministros, de fecha 22 de junio de 2001 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

2.4 En aras a llegar a un acuerdo sobre esta controversia patrimonial, ambas entidades han interpretado que, conforme a la documentación que consta en el expediente de la aportación al capital de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, S.M.E., del referido complejo postal, no se aportó la totalidad de la superficie cuyo uso se cedió en 1975, sino tan solo la materialmente ocupada por las edificaciones y sus servicios (literalmente se dice «inmueble Chamartín edificio industrial» sin especificar su superficie). En este sentido, las dos partes aceptan, a los solos efectos de alcanzar un acuerdo, que el término «inmueble Chamartín edificio industrial» de la parcela cuyo uso cedió en 1975 el Ministerio de Fomento a la entonces Dirección General de Correos y Telecomunicación, hace referencia a la parcela con una superficie de 15.000 m<sup>2</sup>.

### 3. *Consecución de los fines mediante acuerdo transaccional*

En julio de 2021, ambas entidades han alcanzado un acuerdo para determinar la propiedad de esa parcela de 44.500 m<sup>2</sup> delimitando qué parte de las mismas corresponde a cada una, acuerdo que está pendiente de formalizar.

El Consejo de Administración de ADIF, en sesión de 29 de marzo de 2022 acordó aprobar este acuerdo patrimonial con la sociedad mercantil estatal Correos y Telégrafos. El Consejo de Administración de Correos y Telégrafos también ha manifestado su conformidad con el Acuerdo propuesto.

Se acude a la figura de la transacción, prevista con carácter general en el artículo 1.809 del Código Civil, y a la que también se refiere el artículo 31 de la Ley de 33/2003, de 3 de noviembre, que establece, que «no se podrá transigir judicial ni extrajudicialmente sobre bienes y derechos del Patrimonio del Estado, ni someter a arbitraje las contiendas que se susciten sobre los mismos, sino mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda, previo dictamen del Consejo de Estado en pleno», porque se dan todos los elementos característicos de esta figura.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Hacienda y Función Pública y de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de septiembre de 2022,

DISPONGO:

Artículo único. *Autorización al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).*

Se autoriza a la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de conformidad con lo dispuesto en artículo 31 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la formalización de un acuerdo transaccional que ponga fin a la controversia sobre la titularidad de una parcela de 44.500 m<sup>2</sup> en el recinto de la estación de Madrid-Chamartín mantenida con la entidad Correos y Telégrafos, S.M.E., SA, que se incorpora en el siguiente anexo I.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 27 de septiembre de 2022.

FELIPE R.

El Ministro de la Presidencia, Relaciones con las Cortes  
y Memoria Democrática,  
FÉLIX BOLAÑOS GARCÍA

## ANEXO I

### **Acuerdo patrimonial entre ADIF y Correos y Telégrafos, S.M.E., para la regularización de la situación en el Registro de la Propiedad de la parcela catastral de referencia 2511102VK4821A0001ES**

En Madrid, a ... de ..... de 2022.

#### REUNIDOS

De una parte, la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en lo sucesivo «ADIF»), con NIF Q2801660H, con domicilio en la calle Sor Ángela de la Cruz, núm. 3, 28020 Madrid, y en su nombre y representación doña María Luisa Domínguez González, Presidenta de dicha entidad pública, en virtud del Real Decreto 670/2021, de 27 de julio, actuando en nombre y representación de ADIF en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas por el artículo 23.2.a) de su Estatuto, aprobado mediante Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Y de otra, la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, S.M.E. (en adelante «Correos»), con NIF A83052407, domicilio en la calle Conde de Peñalver, núm. 19, 28006 Madrid, y, en su nombre y representación, don Juan Manuel Serrano Quintana, Presidente de dicha sociedad mercantil estatal, con fecha de nombramiento 19 de julio de 2018, y escritura notarial de nombramiento otorgada ante el Notario de Madrid don Juan Kutz Azqueta con fecha 23 de julio de 2018, n.º de Protocolo 995, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35571, Folio 201, inscripción 217. El Presidente de esta compañía ostenta las funciones de dirección, gestión y administración de la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de los Estatutos Sociales de Correos. Dichos Estatutos están incorporados en la escritura de constitución de esta sociedad, firmada el 29 de junio de 2001, con n.º de Protocolo 2941, ante el Notario de Madrid don Antonio Álvarez Pérez.

Reconociéndose las partes la capacidad legal suficiente para suscribir el presente acuerdo, en la representación en la que intervienen:

#### EXPONEN

I. Que las relaciones entre Correos y RENFE, hoy ADIF, se regularon sucesivamente por el Convenio de 1 de marzo de 1949 (renovado mediante Orden ministerial de 9 de septiembre de 1953), por el Decreto 3439/1964, por el Convenio de 6 de marzo de 1970 y por el Real Decreto 1620/1978.

En virtud de esos Convenios y Decretos, Renfe, hoy ADIF, permitió a Correos construir edificaciones en suelos ferroviarios de muchos recintos de estación a lo largo del territorio nacional como «centros de clasificación postal», cesiones de suelo y locales por las que Correos no abonaba contraprestación económica alguna.

II. Sin perjuicio de lo anterior, tanto ADIF como Correos se consideran propietarios de la finca ubicada en Madrid que se describe a continuación, la cual será denominada en el presente documento como «la Parcela»:

La Parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 29 de Madrid a favor de ADIF desde el año 1995 formando parte actualmente de una finca registral de mayor cabida: la Finca registral núm. 14210, en el Tomo 1416, Libro 386, Folio 224, inscripción 6ª, con una superficie de sesenta y seis mil novecientos treinta metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (66.930,80 m²). La Parcela está incluida en esta finca registral formando parte del recinto ferroviario de la estación de Chamartín, por lo que no figura registrada de forma independiente. Se adjunta como anexo I nota simple descriptiva de estas parcelas registral.

El titular catastral de la Parcela en concepto de propietario es Correos. El número de referencia catastral de la misma es 2511102VK4821A0001ES. Según los datos que figuran en el Catastro su superficie es de 47.423 m<sup>2</sup>, y se localiza en la avenida Pío XII, núm. 106, de Madrid.

La Parcela incluye un edificio y unas construcciones auxiliares enclavados en ella, según se puede apreciar en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la citada Parcela que se adjunta a este acuerdo como anexo II, y cuya propiedad por parte de Correos es pacífica.

La Parcela se incluye dentro del ámbito de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 aprobada definitivamente con fecha 22 de julio de 2020 para el Área de Planeamiento Remitido 08.03 «Prolongación de la Castellana» y A.P.E. 05.27 «Colonia Campamento», en su Sector A.P.E. 05.31 «Centro de Negocios».

III. Que ADIF sostiene que los terrenos ocupados por la Parcela fueron expropiados por el Ministerio de Obras Públicas (actualmente Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la construcción de la estación ferroviaria de Chamartín en el año 1949 y, en consecuencia, ADIF sostiene que se afectaron formalmente al servicio público ferroviario administrado/explotado por RENFE, hoy ADIF, siendo, por tanto, de titularidad de esta entidad pública empresarial. Así figuran en el Inventario General de Bienes Inmuebles de esta entidad pública, regulado por RD 1480/1989, de 24 de noviembre, sobre realización del Inventario y clasificación jurídica de los bienes adscritos a los servicios gestionados por RENFE (hoy ADIF).

El Ministerio de Obras Públicas, a través de la 1.<sup>a</sup> Jefatura de Construcción de Ferrocarriles, entregó directamente y sin intervención del Ministerio de Hacienda a la D.G. de Correos y Telecomunicación el 29 de enero de 1975 el uso de la parcela correspondiente al Complejo Postal Ferroviario indicando que tenía una superficie de 44.500 m<sup>2</sup>. En esta cesión de uso se estableció expresamente como condición que solo podía utilizarse como centro ferroviario de clasificación postal, «debiendo, en caso contrario, restituirse a su primitivo ser y estado para su libre utilización por el Ministerio de Obras Públicas».

Correos posteriormente inscribió en el Catastro a su favor esa parcela de 44.500 m<sup>2</sup> incrementando su superficie hasta 47.423 m<sup>2</sup> (parcela de referencia catastral 2511102VK4821A0001ES).

IV. Por su parte, Correos sostiene que la parcela cuyo uso se cedió en 1975 a la D.G. de Correos y Telecomunicación es de su propiedad. De hecho, sostiene que la parcela figura como parte de su patrimonio desde el mismo momento en que Correos adquirió personalidad jurídica. El 31 de marzo de 1992, con intervención del Ministerio de Economía y Hacienda y del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, se firmó el acta por la que se formalizó la transferencia al recién constituido Organismo Autónomo Correos y Telégrafos de los bienes inmuebles adscritos a los servicios que se encomendaron a éste. Entre dichos bienes figura la Parcela, con una superficie de 44.500 m<sup>2</sup>, junto con los edificios situados sobre ella. Posteriormente, cuando Correos se transformó en Entidad Pública Empresarial, la nueva entidad sucedió al antiguo organismo autónomo en todos sus derechos y obligaciones. Por último, la Parcela fue aportada el 29 de junio de 2001 por la Dirección General de Patrimonio del Estado en la constitución de la sociedad estatal de Correos y Telégrafos (aportación no dineraria al capital de dicha sociedad anónima) en ejecución de un acuerdo de Consejo de Ministros de fecha 22 de junio de 2001 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social. Desde el 31 de marzo de 1992 el Centro de Clasificación Postal aparece a nombre de Correos en el Inventario la Dirección General de Patrimonio del Estado y en el Catastro desde el 28 de abril de 1997 y en ella Correos ha venido desarrollando los servicios que les son propios.

V. ADIF hasta la fecha solo ha reconocido a Correos la titularidad sobre las edificaciones construidas por Correos: edificio de 7.818,18 m<sup>2</sup> construidos de oficinas y 40.352,36 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial, y edificaciones auxiliares de 1.414,13 m<sup>2</sup>

(942,46 m<sup>2</sup> de cafetería, 288,04 m<sup>2</sup> de taller, 120,19 m<sup>2</sup> de sala de material y 63,44 m<sup>2</sup> de taller).

VI. Que el 3 de marzo de 2004 Correos y RENFE suscribieron un Acuerdo en relación con la situación urbanística de esa Parcela en el que se obligaban a lo siguiente:

«Ambas partes acuerdan expresamente regularizar la situación del Complejo Postal Ferroviario de la estación de Chamartín en el marco del proceso de reparcelación del Área de Planeamiento Remitido 08.03 del PGOU de Madrid.

En tal proceso reparcelatorio RENFE, como titular registral de la parcela en cuestión, velará por el mantenimiento del mencionado Complejo Postal Ferroviario en ejecución de las determinaciones del planeamiento, como uso dotacional de la Administración Pública (servicios de la Administración Pública existentes) de la parcela descrita en el anexo n.º 1 que acompaña al presente documento.

En este sentido, RENFE se compromete a velar por que en el proyecto de reparcelación del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de ese APR 08.03 se asigne en propiedad a la mencionada sociedad estatal como finca de resultado la parcela descrita con el núm. 22 en el anexo 1, a cuyo efecto realizará cuantas actuaciones sean necesarias para que Correos pueda incorporarse a la Junta de Compensación como titular de la edificación construida sobre la parcela. Caso de que no fuera posible la incorporación de Correos a la Junta de Compensación o las partes estimaran que ésta no es conveniente por razones fiscales o de cualquier otro tipo, RENFE se compromete a realizar cuantas actuaciones urbanísticas o registrales y a otorgar cuantos documentos sean precisos al objeto de que quede inscrita a nombre de Correos como finca registralmente independiente la mencionada parcela y la edificación realizada en la misma.

La Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, por su parte, se compromete y obliga a la adecuación de sus actuales edificaciones a las exigencias y determinaciones impuestas por el nuevo planeamiento y, en particular, a su adecuación a las nuevas alineaciones definidas en el mismo, y todo ello con íntegra indemnidad para RENFE.»

En el anexo 1 de este Acuerdo se adjuntó el plano de una parcela de una superficie de 12.790 m<sup>2</sup>, que es la parcela que Correos debería recibir gratuitamente como «parcela de resultado» vía ejecución del planeamiento urbanístico vigente (en ese momento el planeamiento de aplicación era el la Modificación Puntual del PGOU de Madrid de 2002 para el APR 08.03, en la que se contemplaba la permanencia de los edificios ocupados por Correos –no así los muelles– como «servicio infraestructural y de la Administración existente»).

Como antes se indicó, en la actualidad el planeamiento vigente en esta Parcela es la Modificación Puntual de PGOU de Madrid en el APE 05.31 «Centro de Negocios Chamartín» (aprobada definitivamente el 22 de julio de 2020).

VII. Que con posterioridad a ese Acuerdo del año 2004, el Estudio Informativo del túnel Atocha-Chamartín, aprobado por el Ministerio de Fomento con fecha 29 de febrero de 2008, estableció la necesidad de proceder a una sensible ampliación del sistema ferroviario de Chamartín, determinando de forma sobrevenida la necesidad de modificar la ordenación prevista para esa parcela en el PPRI APR.08.03 «Prolongación Castellana», con las siguientes implicaciones:

– Imposibilidad de mantener el uso dotacional de la Administración de las edificaciones de Correos, quedando fuera de ordenación y debiendo ser demolidas en ejecución del planeamiento.

– Que el PPRI APR.08.03 «Prolongación Castellana» contemplara la indemnización del valor de reposición del edificio como carga urbanística de la operación (indemnización de su valor urbanístico).

– Que la 2.ª fase las obras ferroviarias previstas afectan aproximadamente a la mitad de la superficie del edificio y lo abocan también por esta causa a su demolición.

Ello determinó la imposibilidad sobrevenida de cumplir el mencionado Convenio de marzo de 2004 por razones de interés general. El Planeamiento urbanístico vigente se ha adaptado a las determinaciones de este Estudio Informativo y, en consecuencia, las edificaciones propiedad de Correos mantienen su situación de «fuera de ordenación» y se ven abocadas a su demolición en ejecución de las determinaciones del planeamiento.

Este acuerdo de 2004 se refería exclusivamente a una parcela de 12.790 m<sup>2</sup> y, por tanto, no contempló una superficie para el acceso independiente a la misma ni un área de aparcamiento mínimamente adecuada a sus necesidades. Añadiendo ese acceso y la citada superficie de aparcamiento, la superficie de esa parcela se incrementaría hasta los 15.000 m<sup>2</sup>.

La documentación que consta en el expediente de la aportación al capital de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, S.M.E., de la parcela del referido complejo postal permitiría interpretar, a juicio de ADIF, que no se aportó la totalidad de la superficie cuyo uso se cedió en 1975, sino tan solo la materialmente ocupada por las edificaciones y sus servicios (literalmente se dice «inmueble Chamartín edificio industrial» sin especificar su superficie).

Las partes aceptan, a los solos efectos de alcanzar un acuerdo entre ambas entidades sobre la propiedad de la Parcela, que el término «inmueble Chamartín edificio industrial» de la parcela cuyo uso cedió en 1975 el Ministerio de Fomento a la entonces Dirección General de Correos y Telecomunicación, hace referencia a la parcela de 12.790 m<sup>2</sup>, al acceso independiente a la misma y a un área de aparcamiento inmediato y adecuado a sus necesidades, que las partes identifican con una parcela con una superficie de 15.000 m<sup>2</sup>.

VIII. Que habida cuenta de que tanto ADIF como Correos forman parte del Sector Público dependiente de la Administración General del Estado, y se rigen por los principios de servicio efectivo a los ciudadanos, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados, eficiencia en la asignación de los recursos públicos, así como la cooperación, colaboración y coordinación entre las diferentes entidades del sector público, buena fe, confianza legítima y lealtad institucional, ambas partes consideran en este momento que procede concretar la identificación de dicho inmueble, en el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 10.6.b) LPAP.

En consecuencia, de conformidad con lo expuesto, las partes firmantes, acuerdan formalizar el presente Acuerdo Patrimonial, con sujeción a las siguientes

#### CLÁUSULAS

*Primera. Reconocimiento recíproco de propiedad. Delimitación de propiedades.*

Ambas partes acuerdan declarar y reconocer que, de la parcela cuyo uso cedió en 1975 el Ministerio de Obras Públicas a la entonces Dirección General de Correos y Telecomunicación, una porción de 15.000 m<sup>2</sup> es propiedad de Correos desde que esta entidad adquirió personalidad jurídica propia e independiente al constituirse como Organismo Autónomo, de donde pasó a la Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos, que sucedió a la anterior, y, de ahí, a la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, S.M.E., y que el resto hasta los 44.500 m<sup>2</sup> cedidos en 1975, esto es, 29.500 m<sup>2</sup>, son titularidad de la entidad pública empresarial ADIF.

Se adjunta como anexo núm. III a este documento plano en el que se identifica con exactitud esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup>. En dicho anexo se refleja igualmente la servidumbre de paso a la que luego se hará referencia.

Como consecuencia de ello, los aprovechamientos urbanísticos que el planeamiento atribuye a esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup>, con las cargas urbanísticas y derechos que les sean inherentes, serán de titularidad de Correos.

Los aprovechamientos urbanísticos que el planeamiento atribuya a los 29.500 m<sup>2</sup> serán de titularidad de ADIF, también con las cargas urbanísticas y derechos que les sean inherentes. En el proceso urbanístico reparcelatorio que se deberá ejecutar no será

posible rectificar al alza esa cabida de 15.000 m<sup>2</sup> en detrimento de la superficie reconocida a ADIF. De la misma forma, en el proceso urbanístico reparcelatorio a ejecutar no será posible rectificar al alza la cabida de 29.500 m<sup>2</sup> en detrimento de la superficie reconocida a Correos.

La propiedad que ambas Entidades se reconocen es plena, a todos los efectos y sin ninguna limitación salvo las que las leyes impongan con carácter general al ejercicio del derecho de propiedad.

Correos podrá seguir utilizando la parcela de 29.500 m<sup>2</sup> a título de precario y, por tanto, sin abonar a ADIF contraprestación alguna por un plazo máximo de tres años a contar desde la firma del presente documento, y ello salvo que sea necesaria su utilización o recuperación antes de la finalización de este plazo para la ejecución de obras ferroviarias de interés general, para lo cual ADIF preavisará a Correos con una antelación mínima de un año.

Este acuerdo no supone en modo alguno una transmisión de la propiedad entre las partes sino tan solo un reconocimiento formal de las respectivas titularidades y de los títulos públicos por los que se adquirieron previamente, así como la identificación física exacta de los linderos de la parcela propiedad de Correos.

#### Segunda. *Regularización registral y catastral.*

Ambas partes se comprometen a realizar las operaciones jurídicas que se estimen procedentes en orden a regularizar en el Registro de la Propiedad la atribución de titularidades reconocida en el presente documento.

En este sentido, ADIF se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para conseguir la segregación formal de esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup> de la Finca registral núm. 14.210 del Registro de la Propiedad núm. 29 de Madrid, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de Correos. En cualquier caso, las Partes reconocen ya en este momento la dificultad técnica de obtener esa segregación e inscripción registral a corto plazo.

En el caso de que Correos pretendiera enajenar esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup> de su propiedad y/o los derechos urbanísticos inherentes a la misma en el ámbito del APE 05.31 «Centro de Negocios Chamartín» y todavía no se hubiera logrado inscribir la misma en el Registro de la Propiedad como finca independiente en favor de Correos, ADIF como actual titular registral de la misma se compromete a realizar en documento público o privado cuantas declaraciones o manifestaciones se estimaran oportunas en orden a confirmar y acreditar la titularidad de la misma por parte de Correos. Del mismo modo, ADIF se compromete en ese supuesto a reconocer en el proceso urbanístico reparcelatorio del citado APE 05.31 la propiedad de Correos sobre esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup>.

En el supuesto de que Correos no pudiera participar en la Comisión Gestora o Junta de Compensación de este APE 05.31 como propietario de esa parcela, ADIF garantiza que Correos tendrá conocimiento previo y consensuará con esta sociedad todas aquellas cuestiones urbanísticas que pudieran afectar a su derecho de propiedad en el seno de dichas entidades urbanísticas de colaboración. También en ese caso y si las citadas entidades administrativas lo permitieran, ADIF se compromete a acudir acompañado por un representante de Correos a las reuniones convocadas por tales entidades que tengan por objeto debatir o aprobar la situación y condiciones urbanísticas de las parcelas de resultado que reemplazarán a las aportados por los propietarios en virtud del proyecto de reparcelación.

En el caso de que no se consiga esa segregación y regularización registral en el año 2023, el reconocimiento de la propiedad de la misma, con los derechos y obligaciones que le sean inherentes, se podrá llevar a efecto con la aprobación del Proyecto de Reparcelación del APE 05.31. La correspondiente «parcela de resultado» se inscribirá en favor de Correos en el Registro de la Propiedad al inscribirse la reparcelación urbanística. ADIF se obliga, en cualquier caso, a poner de manifiesto y defender esa titularidad de Correos ante la Junta de Compensación y a realizar todas las

alegaciones en tal sentido que Correos estime precisas al objeto de que se reconozca a Correos como pleno propietario de esa «parcela de aportación» de 15.000 m<sup>2</sup>.

En el hipotético supuesto de que la Junta de Compensación finalmente no reconociera a Correos como propietario «aportante» de esos 15.000 m<sup>2</sup> y su titularidad se atribuyera a ADIF, esta entidad pública se obliga mediante este documento, en el plazo de un mes desde dicha comunicación, a transmitir gratuitamente a Correos la/las «parcela/s de resultado» correspondiente/s a esos 15.000 m<sup>2</sup> previo reintegro a ADIF de los costes de urbanización asociados a la misma que hubiera tenido que pagar esta entidad pública empresarial, y siempre que Correos esté de acuerdo con la/s «parcela/s de resultado» ofrecida/s por ADIF. Correos no podrá rechazar esta/s parcela/s de resultado si las mismas tienen atribuido un uso terciario o residencial libre y se sitúan a menos de un kilómetro del actual emplazamiento de sus edificaciones, cumpliendo, en consecuencia, el principio urbanístico reparcelatorio de proximidad, si bien la/s parcelas/s de resultado no podrán estar en situación de proindiviso ni serán parcelas que por su forma, por sus límites, por las características del terreno, por sus servidumbres u otros elementos condicionantes, resulten inservibles o no adecuadas para los fines que legalmente persigue Correos, independientemente del uso o ubicación de dicha parcela. El incumplimiento de esta última obligación de transmisión gratuita dará lugar a que ADIF deba indemnizar a Correos con el valor de mercado de esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup> descontadas las cargas y costes de urbanización inherentes a la misma; para la determinación del valor de esa parcela se tomará el valor establecido por SEGIPSA en tasación efectuada el 25 de junio de 2020 y se procederá a su actualización mediante nueva tasación efectuada por SEGIPSA en el momento del abono de la indemnización, siendo el coste de esta valoración asumido por las dos entidades a partes iguales. La indemnización será abonada por ADIF en el plazo de tres meses contados a partir de la finalización del plazo de un mes señalado al inicio de este párrafo.

Ambas partes se obligan a regularizar en el Catastro esta atribución de titularidades en relación con la finca de referencia catastral 2511102VK4821A0001ES y 47.423 m<sup>2</sup> de superficie objeto de controversia de forma que la superficie de titularidad de Correos se reduzca hasta los tan mencionados 15.000 m<sup>2</sup> y el resto de la finca catastral se inscriba en favor de ADIF. Para ello, presentarán ante el Catastro un Informe de Validación Gráfica positivo del referido inmueble para la identificación correcta e indubitada de los inmuebles resultantes. Tal regularización catastral, al ser requisito previo para la citada inscripción registral, deberá producirse en el plazo máximo de 3 meses desde que ADIF comunique y acredite por burofax a Correos que todos los trámites necesarios para poder proceder a dicha inscripción registral están ya realizados, y que la mencionada regularización catastral es el último trámite necesario para que la inscripción registral de los 15.000 m<sup>2</sup> a nombre de Correos pueda producirse. La inscripción registral será instada inmediatamente por ADIF en el plazo de tres meses a contar desde que se produzca la regularización catastral descrita.

ADIF se compromete no obstaculizar o poner impedimento alguno a Correos, o a cualquier otro posible titular de algún derecho sobre los 15.000 m<sup>2</sup>, para el acceso desde la vía pública a los 15.000 m<sup>2</sup> en las mismas condiciones y en el mismo estado existente a la firma de este acuerdo.

Una vez que la propiedad de Correos sobre los 15.000 m<sup>2</sup> figure inscrita en el Registro de la Propiedad, procederá la subsanación del inventario a que se refiere el artículo 33.3 LPAP y la notificación del presente acuerdo a la D.G. de Patrimonio del Estado, de conformidad con el artículo 34 LPAP.

Tercera. *Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y otros tributos.*

Una vez efectuada la regularización en el Catastro a que se refiere la estipulación anterior, y mientras Correos permanezca ocupando la totalidad de la parcela de 44.500 m<sup>2</sup>, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a la superficie citada de 29.500 m<sup>2</sup> será repercutido por ADIF a Correos. De igual modo se le repercutirá a Correos cualquier otro tributo que esté asociado a la titularidad de esa parcela

de 29.500 m<sup>2</sup> o a la actividad de Correos en la misma (ej. tasa de residuos urbanos de actividades). En caso de reducirse tal ocupación se ajustará proporcionalmente la repercusión de esos tributos.

*Cuarta. Titularidad de las edificaciones.*

Sin perjuicio de todo lo anterior, ambas partes también reconocen que la edificación destinada a centro de clasificación postal junto con las otras edificaciones accesorias construidas en la Parcela, igualmente, son propiedad de Correos. Se trata de un edificio de 7.818,18 m<sup>2</sup> construidos de oficinas y 40.352,36 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial, y edificaciones auxiliares de 1.414,13 m<sup>2</sup> (942,46 m<sup>2</sup> de cafetería, 288,04 m<sup>2</sup> de taller, 120,19 m<sup>2</sup> de sala de material y 63,44 m<sup>2</sup> de taller).

Toda vez que esas edificaciones con el vigente planeamiento urbanístico están en situación de fuera de ordenación y son incompatibles con sus determinaciones, el valor que –de acuerdo con la legislación vigente– estas edificaciones e instalaciones tengan a efectos urbanísticos se atribuirá a Correos en el proceso de ejecución del planeamiento que finalmente resulte como carga de los propietarios del ámbito urbanístico.

ADIF reconocerá en el proceso de ejecución del planeamiento la titularidad de Correos sobre esas edificaciones, pero será únicamente Correos la que velará por que se le asignen las indemnizaciones que en Derecho le correspondan por este concepto.

*Quinta. Expropiaciones en curso y reserva de aprovechamientos urbanísticos.*

Ambas partes acuerdan que en el caso de que resulte necesario expropiar total o parcialmente la parcela de 15.000 m<sup>2</sup> de superficie propiedad de Correos para la ejecución de obras ferroviarias de interés general, Correos suscribirá a tal efecto con la Administración expropiante y la entidad pública beneficiaria (ADIF o ADIF-Alta Velocidad) un convenio expropiatorio para fijar el justiprecio de mutuo acuerdo al amparo de lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En este convenio expropiatorio se acordará que Correos se reserva el aprovechamiento urbanístico lucrativo inherente a esa parcela de 15.000 m<sup>2</sup>, debiendo percibir únicamente el justiprecio correspondiente al valor de las edificaciones de su propiedad afectadas por el expediente expropiatorio.

Transcurridos seis años desde la firma de ese convenio expropiatorio sin que, por circunstancias ajenas a la voluntad de Correos, se haya aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid la reparcelación urbanística del A.P.E. 05.31 «Centro de Negocios Chamartín» mediante el que se concreta y materializa el aprovechamiento reservado en ese documento, Correos podrá solicitar a la Administración expropiante la reanudación del expediente de justiprecio relativo al suelo expropiado y el aprovechamiento reservado, solicitando el pago en efectivo metálico del justiprecio que legalmente corresponda, y ello salvo que de mutuo acuerdo se prorrogue ese plazo de seis años.

Ese convenio podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad en garantía del cumplimiento del mismo de conformidad con la legislación urbanística.

*Sexta. Acuerdo de 2004.*

Ambas partes acuerdan dejar sin validez y efecto alguno el acuerdo que suscribieron el 3 de marzo de 2004.

*Séptima. Elevación a público.*

Este acuerdo podrá ser elevado a público a instancia de cualquiera de las dos partes, siendo de cargo de la parte que lo solicite los gastos y tributos de la correspondiente escritura pública. La parte que lo solicite facilitará una copia autorizada a la otra parte.

Octava. *Buena fe en la aplicación del acuerdo.*

Las partes se comprometen a cumplir los términos del presente acuerdo de buena fe, velando por que cada parte alcance el buen fin que se pacta. En particular, las partes dejan constancia de que la finalidad última de este acuerdo es que conste inscrito en el Registro de la propiedad el derecho de propiedad de Correos sobre la superficie de 15.000 m<sup>2</sup> y sobre los edificios descritos a lo largo de este acuerdo.

Novena. *Domicilio a efecto de notificaciones.*

Para todas las comunicaciones relacionadas con este acuerdo que sea preciso realizar, las Partes designan las siguientes señas a efectos de notificaciones:

Por parte de Correos: calle Conde de Peñalver, núm. 19, 28006 Madrid

Por parte de ADIF: calle Sor Ángela de la Cruz, núm. 3, 28020 Madrid.

Si cualquiera de estos dos domicilios sufriera modificaciones en el futuro, la parte afectada lo comunicará a la otra con antelación a que dicho cambio se produzca.

Y para que así conste, y para su más exacto cumplimiento, ambas partes firman el presente documento, en duplicado ejemplar y en el lugar y fecha designados en el encabezamiento.–Por ADIF, María Luisa Domínguez González.–Por Correos y Telégrafos, S.M.E., SA, Juan Manuel Serrano Quintana.