

- ANEJO Nº 3. -

- CONCESION DE TERRENOS . -

R.O. de 16 de abril de 1920.

El Ilmo. Sr. Director General de Agricultura, Minas y Montes, en comunicación recibida en el día de hoy, me transcribe la R.O. del Ministerio de Fomento, de fecha 16 del actual, que en su parte dispositiva determina lo siguiente:

1ª - Que se autorice a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, con destino a la construcción de sanatorios de altura, la ocupación de 60 hectáreas de terreno en el monte nº 32 del Catálogo de los Utilidad pública de la provincia de Madrid, denominado "Pinar y Agregados" de los propios del pueblo de Cercedilla; de 23 hectáreas en el monte nº 33 denominado "Pinar Baldío" propio en mancomunidad de los pueblos de Cercedilla y Navacerrada, y de 2,50 hectáreas, en el monte nº 25 denominado "Pinar de la Helechosa", propios del pueblo últimamente citado.

2ª - La ocupación se entenderá otorgada para los fines taxativamente expresados en la instancia y proyecto presentados por el - peticionario y será caso de caducidad de la concesión el dar a los terrenos ocupados destino distinto al de los indicados fines.

3ª - La ocupación no podrá tener lugar sin la previa entrega de los terrenos al peticionario hecha por esa Jefatura o por el - funcionario en que delegue al efecto, mediante acta intervenida por comisiones de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada, debidamente designadas por estas mismas Corporaciones, documentos en que se describirán los límites de los terrenos a ocupar, previo su amojonamiento provisional hecho en el momento de la entrega. Al acta se unirá el plano perimetral de los repetidos terrenos, levantado según el amojonamiento dicho.

Los gastos de esta operación correrán a cargo del peticionario, así como los del subsiguiente amojonamiento definitivo, puesto por esa Jefatura con las formalidades reglamentarias para esta clase de operaciones en los montes catalogados.

Del acta y plano entregará esa Jefatura copias certificadas, una al concesionario, otra a cada uno de los Ayuntamientos de Cercedilla y Navacerrada y dispondrá además que otro ejemplar - sea unido al proyecto de ordenación de los repetidos montes. El original del acta y planos será remitido por dicha Jefatura a la Sección 3ª del Consejo y Forestal.

4ª - No se procederá a la entrega de los terrenos que se trata en la anterior condición, hasta que por el concesionario se presente en ese distrito las cartas de pago de haber ingresado - 16.185 pesetas en arcas municipales de Cercedilla, como valor de los terrenos del monte nº 52; 2.731,25 en cada una de las arcas municipales de Cercedilla y Navacerrada, como valor de los terrenos del monte nº 33 y en arcas municipales de Navacerrada 1.274,37 pesetas, como valor de los terrenos del monte nº 25.

Dichas cartas de pago serán presentadas dentro de los 60 días siguientes al de la notificación al peticionario de esta -

resolución.

5º - La Entidad concesionaria respetará los caminos y servidumbres hoy existentes dentro del perímetro o perímetros de la ocupación, y si le fuera necesario variar alguno, solicitará la correspondiente autorización de esta Dirección, para los trámites reglamentarios, absteniéndose de efectuar tal variación antes de obtener dicha autorización.

6º - La ocupación de los terrenos de que se trata en la condición 1ª no autoriza al concesionario para aprovechar las aguas y canteras de los montes de referencia. Si pretendiera alguno de estos aprovechamientos, dentro o fuera de la ocupación de terrenos, habrá de alcanzar la correspondiente concesión por los trámites reglamentarios.

El vuelo arbóreo o arbustivo que el concesionario tuviera necesidad de cortar dentro de la zona de ocupación, será entregado con las formalidades del caso, al rematante de los productos del primer período de la ordenación de aquellos montes o a los respectivos dueños de estos, según las prevenciones del Fliego de condiciones que rija al contrato de ordenación.

Cuando el concesionario hubiese de ejecutar estas cortas, lo pondrá en conocimiento de esta Jefatura, con quince días de anticipación, para que éste acuerde lo procedente en el asunto.

8º - Durante la ejecución de las obras necesarias en la instalación de los Sanatorios, la entidad concesionaria será responsable de cuantos daños se observasen en la zona de ocupación y en una faja de 200 metros alrededor de los perímetros que la circunscriben, si no denunciase a los autores en el término de cuatro días contados desde la comisión de la falta.

9º - Dentro del plazo de un año contado desde el día de la notificación de esta R.O. de concesión para ocupar los terrenos, el concesionario justificará ante este Ministerio haber alcanzado la declaración de utilidad pública del proyecto de sanatorio base de la concesión, requisito que es indispensable, según lo preceptuado en el artº 7º del R.D. de 10 de octubre de 1902. Pasado ese plazo sin hacerse la referida justificación se entenderá por nula la concesión otorgada.

Claúsulas adicionales.

a) - Con el objeto de que los edificios proyectados tengan la ventilación adecuada a los fines que se destinen, no se edificará más que el 20 por 100 de la parcela destinada a cada Sanatorio y se dejará libre, igual por lo menos, a cuatro veces la de la construcción, de modo que cada una de dichas parcelas no sea inferior a 400 metros cuadrados, ya que la vivienda, si ha de reunir las condiciones higiénicas no podrá abarcar una superficie menos de 80 metros cuadrados.

b) - Alrededor de cada casa que se construya, se harán plantaciones que el concesionario se encargará de conservar y proteger a sus expensas.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos con siguientes.

guarde a Vd. muchos años.

Madrid, 21 de abril de 1920.

El Ingeniero Jefe, Octaviano A. de Celis.

Inscrito el precedente documento en unión de una certificación expedida el 17 de febrero último por Don Octaviano - Alonso de Celis y Cortines, Ingeniero Jefe del Cuerpo de Ingenieros de Montes y en funciones de Ingeniero Jefe del distrito Forestal de Madrid, por indisposición del propietario, del acta de entrega de los terrenos del monte "Pinar y Agregados" de propios de Cercedilla, y de otros documentos complementarios; en cuanto al derecho de ocupación de las 58 Hectareas 71 áreas de superficie determinadas en la indicada acta enclavadas dentro de dicho monte "Pinar y agregados" en el tomo 26 del archivo, Libro 2º, del Ayuntamiento de Cercedilla, al folio 109, finca nº 8 sextuplicado, inscripción 4ª - San Lorenzo de El Escorial, 30 de marzo de 1922. - Lucas Rodríguez. - Registro de San Lorenzo.- Presentado a las 11 del día 28 de marzo de 1922. - Número 261, folio 97. Tomo 15.

Honorarios 25 pts. 10 centimos. - núms. 103 y 7º aranc. talón nº 78. Libro 568.- Sello móvil 10 céntimos.

R.C. de 27 de julio de 1921.

El Ilmo. Sr. Director General de Agricultura, Minas y Montes, me comunica la R.C. siguiente:

"Vista la instancia presentada por Don Ramón de Aguinaga como Gerente de la Sociedad Anónima "Ferrocaril Eléctrico - del Guadarrama", solicitando una aclaración a la Real Orden de 16 de abril de 1920, por la que se concedió a dicha Sociedad autorización para ocupar terrenos en los montes de Navacerrada y Cercedilla, señalados con los números, 25, 32 y 33 del Catálogo de los de utilidad pública de la provincia de Madrid, con destino a la construcción de Sanatorios. Resultando que el citado peticionario manifiesta: que por la indicada Real Orden se autorizó la construcción de esos Sanatorios con el exclusivo objeto de que fueran destinados a habitaciones de personas que necesitando descanso en sus diarias ocupaciones para reponer su salud quebrantada por exceso de trabajo allí lo encontrarán y para aquellas otras que por su delicado estado de salud les fuese necesario residir en un clima de altura de aires puros, una gran parte del año.

Resultando que al peticionario surgen las siguientes dudas: 1ª - Que si construidos esos Sanatorios en número de mil próximamente, habitados por unas 6.000 personas y siendo de suponer que además de que éstas residen temporalmente, los trescientos mil viajeros de que se habla en la Real Orden será o no posible a la Entidad concesionaria construir otros edificios destinados a habitaciones de las personas y obreros que se encarguen de suministrar a la Colonia tanto los medios de subsistencia y comodidad como el trabajo de reparación que siempre es necesario en gran número de edificios, mo blaje, etc.; así como una capilla para los actos religiosos. Todo ello con el fin de evitar a los habitantes la necesidad y molestia de salir a los pueblos comarcanos para surtirse -

de dichas subsistencias y trabajos, así como para sus prácticas religiosas; y

2º - Que si la Sociedad concesionaria, que ha de emplear más de treinta millones de pesetas en la realización de sus altos fines, podrá o no una vez hecha la urbanización completa de los terrenos objeto de la concesión, ceder parcelas a los particulares que deseen construir de su cuenta edificios sanatorios, conservando sobre ellos el derecho de habitarlos, quedando sujetos a las mismas condiciones, limitaciones y reservas bajo las cuales la Administración Forestal otorgó la concesión de ocupar los terrenos a la Sociedad en cuyo nombre pide ahora el Sr. Aguinaga la aclaración de la Real Orden al principio expresada; cesión de parcelas que el peticionario considera muy conveniente para encontrar en ella una ayuda eficaz a la realización del proyecto de la magna importancia del planteado, tan beneficioso a toda clase de personas que necesiten disfrutar de las higiénicas condiciones de la Colonia, pues con tales cesiones, el concesionario de la ocupación de los terrenos se vería dispensado de invertir tan considerable capital como requiere esa gran obra, alcanzando mayores facilidades en la operación de crédito que necesita realizar para obtener dicho capital por ser esta operación de menor cuantía; para lo que dice que se emplearía un procedimiento mixto en la construcción de los Sanatorios consistente en construir la Sociedad concesionaria, de su cuenta, serie de casas, con preferencia económicas, para cederlas a plazos y en alquiler a los que de ellas necesiten, cediendo también a particulares el derecho de edificar en determinadas parcelas para que estos las hagan con arreglo a sus gustos y medios de que dispongan.

Resultando que en cuanto a la primera de las dudas que se ofrezcan al peticionario, de la Real Orden de 16 de abril de 1920, condición 2ª de la que rige la concesión, se desprende con toda claridad que no autoriza para que se destinen los terrenos cuya ocupación se otorgaba a fines distintos de los expresados en el proyecto del peticionario que sirvió de base a la concesión y que por tanto no podrán construirse en estos terrenos edificios destinados a establecimientos de despachos o comercios expendidores de cuanto a los habitantes de la Colonia sanatorial les sea necesario, ni talleres destinados a la compostura o reparación de desperfectos que se vayan produciendo en los edificios, mobiliarios, etc., de la Colonia, sin obtener una nueva autorización.

Resultando que en los referente a la 2ª duda del peticionario no existe medio legal de que por la Sociedad concesionaria se haga a particulares cesión alguna de parcelas para que estos edifiquen en ellas aunque sea bajo la condición de quedar sujetos a las mismas cláusulas de la Real Orden de concesión de 16 de abril de 1920, si es que los particulares han de ser los que respondan ante la Administración en la forma prevenida por las repetidas cláusulas.

Considerando que en lo que se refiere a la primera de las dudas, citadas, es evidente que la necesidad de aquellos edificios o establecimientos, así como de una capilla y de algunos otros para salas y recreos de los residentes en la Colonia, se impone con gran fuerza y por consiguiente que debe autorizarse su edificación con tanto mayor motivo cuanto que en modo alguno puede ellos influir ni perjudicar a los montes antes mencionados.

Considerando que en cuanto a lo que hace relación a la se

gunda de dichas dudas, no es precisamente lo consiguado en la instancia lo que el peticionario se propone, pues lo que más bien parece que pretende es el ceder su derecho a edificar en las parcelas a los particulares sin desvirtuar en nada las cláusulas de la concesión que obligarán, por consiguiente, no a estos particulares, sino al propio concesionario, a responder ante la Administración, verificando esas cesiones según condiciones especiales que se estipulen entre el concesionario y los particulares.

Considerando que mirando de esta manera la cuestión no hay duda alguna, porque lo que cederá el concesionario será, no la parcela, sino el derecho que él tiene a edificar en ella, lo cual puede hacer indudablemente sin necesidad de la intervención de la Administración Forestal y bajo las condiciones que imponga al particular que edifique y que no podrán desvirtuar en nada las cláusulas a que dicho concesionario está obligado a sujetarse.

Considerando que de no ser en la forma apuntada, esto es, de ceder parcelas para dichos fines de manera que el particular sea quien responda ante la Administración de las obligaciones que le imponen las cláusulas de la concesión, resultarían tantos nuevos concesionarios para ocupar los terrenos de los montes en cuestión, como cesiones de parcelas hiciera la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, lo que en la práctica llevaría serias dificultades en la aplicación de la Real Orden tantas veces repetida de 16 de abril de 1920; esto aparte de que no hay términos hábiles para que legalmente puedan hacerse tales cesiones de parcelas, puesto que lo que se ha autorizado por dicha Real Orden a la Sociedad de que se trata, no es cesión alguna de terrenos, sino sólo la autorización para ocuparlos con destino a sus determinados fines, no pudiendo la Sociedad ceder más derechos que los que ella misma tiene.

Considerando que en estos términos planteada la cuestión, no hay duda de que la Sociedad pueda convenirse con los particulares para cederles sus derechos a la edificación, en las condiciones que entre sí se estipulen; pero entendiéndose se siempre que el concesionario, Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, será la que responda ante la Administración, del exacto cumplimiento de las cláusulas de la concesión, sin que en ello pueda influir directa ni indirectamente los contratos que este concesionario celebre con los particulares y que en ningún caso pueden oponerse a lo que taxativamente se contiene en dichas cláusulas, a cuyo puntual cumplimiento está obligada dicha Sociedad; y

Considerando que con estas aclaraciones no se altera en lo sustancial la Real Orden de 16 de abril de 1920;

S.M. el Rey (q.D.g.) de conformidad con lo informado por la Sección 3 del Consejo Forestal y lo dispuesto por estas Dirección, ha tenido a bien disponer:

1º - Que se autorice a la Sociedad Anónima del Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama para construir en los terrenos cuya ocupación se le otorgó por Real Orden de 16 de abril de 1920 los edificios necesarios al establecimiento de comercios, talleres, casas para obreros, capilla y centros de solaz y recreo y demás que sean necesarios a la comodidad de las personas que han de residir en la Colonia sanitaria; y

2º - Que se declare que la referida Sociedad puede con-

venirse con los particulares que desean construir por su cuenta dentro de los terrenos expresados, pero entendiéndose que por los contratos que aquella celebre con particulares no se mermen los más mínimo las facultades de la cláusula de la concesión y los Reglamentos administrativos confieren a la Administración para obligar a la Sociedad al cumplimiento de ellos, a los cuales ésta quedará siempre sujeta como sino existieran los contratos aludidos.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a Vd. muchos años.

Madrid,, 27 de julio de 1921.

EL INGENIERO JEFE,

- Vicente Lajara -

Relacionado el precedente documento en la inscripción 4ª de la finca número 8, sextuplicado, al folio 109, del tomo 26 del Archivo, Libro 2º del Ayuntamiento de Cercedilla. San Lorenzo de El Escorial, 30 de marzo de 1922. - Lucas Rodriguez.