



**Excmo. Ayuntamiento de XXX**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**XXX**  
**(León)**

**Asunto: Finca sita en la calle XXX, en la localidad de XXX / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **1046/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hacía alusión a la finca sita en la calle XXX, esquina plaza XXX, en la localidad de XXX, propiedad de D. XXX (objeto de la licencia de vallado de 28 de agosto de 2000, y de la licencia para construcción de vivienda unifamiliar de 21 de junio de 2001). En concreto, el autor de la queja manifestaba su disconformidad con la negativa de ese Ayuntamiento a revertir los terrenos cedidos por D. XXX al amparo de las Normas Subsidiarias de fecha 8 de abril de 1997 (con base en las cuales se otorgaron dichas licencias), y una vez aprobadas las nuevas Normas Urbanísticas Municipales de 12 de enero de 2015.

Como recordará también, con fechas 16 de septiembre y 29 de noviembre de 2019, nos dirigimos a V.I solicitando información sobre la problemática expuesta. Dicho trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento mediante escritos de fechas de entrada 11 de noviembre de 2019, y 14 de enero de 2020.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones:

El artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dispone que el planeamiento urbanístico tendrá vigencia indefinida, si bien reconoce que la Administración podrá proceder, en cualquier momento, a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, de 15 de abril de 2021, se refiere a esta cuestión cuando señala que *«El artículo 56.1 de la LUCyL mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sea un*



*documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando “ius variandi”, como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (...). Por tanto, las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del “ius variandi”, otorgado a la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro, o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado (...). La alteración del planeamiento se configura así no solo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio».*

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 3 de junio de 2004, también se refiere al "ius variandi", y señala que el mismo faculta a la Administración local *“para que aquel terreno que, en un concreto planeamiento tuviera un determinado uso, se modifique ese uso en la revisión o modificación de dicho planeamiento”*, si bien, añade a continuación, *“sin que ello tenga que suponer devolver los terrenos adquiridos por cesión gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos para la construcción de viales, jardines, etc., y ello en compensación al aprovechamiento urbanístico concedido por el planeamiento”*.

En concreto, dicha Sentencia considera conforme al ordenamiento jurídico el acuerdo del Ayuntamiento de Burgos, de 23 de mayo de 2.002, por el que se desestima la petición del actor consistente en la reversión de una parcela de 51,30 m<sup>2</sup>, cedida al Ayuntamiento en el contexto de una licencia de obras.

En el caso enjuiciado, la concesión de la licencia (y la correspondiente cesión) se llevaron a cabo al amparo de un PGOU en el que la parcela se encontraba calificada como jardín público (aunque nunca llegó a materializarse), parcela que el nuevo PGOU de 1.999 recalificó como suelo edificable. Por este motivo, *“la actora considera que, no cumpliéndose el fin para el que se cedió la parcela, se revierta o devuelva a sus propietarios iniciales que se vieron obligados a ceder gratuitamente la misma para un jardín público”*.

Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia considera conforme al ordenamiento jurídico el acuerdo del Ayuntamiento de Burgos, por el que se desestima la solicitud de reversión, entendiendo que *«no estamos en ningún caso ante un supuesto de expropiación, ni tampoco ante un caso análogo a la expropiación (...) es evidente que el terreno cedido gratuitamente para zona verde, cuyo uso ha cambiado*



*posteriormente en el nuevo planeamiento urbanístico, pasa a titularidad municipal, sin que proceda su devolución o reversión al primitivo propietario que lo cedió gratuitamente, pero como consecuencia del aprovechamiento urbanístico recibido a cambio. (...) la actora pretende quedarse y permanecer en el aprovechamiento urbanístico que le fue concedido por un determinado planeamiento, pero a la vez pretende recuperar la parcela que obligatoriamente, y en el mismo acto, tuvo que ceder gratuitamente en cumplimiento de ese mismo planeamiento como consecuencia de las cargas que le correspondían, y que se derivan del principio general y fundamental de la recuperación por la comunidad de las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. (...). Y, finalmente, tampoco procede ni cabe acudir al instituto del "enriquecimiento torticero o sin causa", ya que este enriquecimiento torticero sí se produciría si se accediera a la pretensión formulada por la parte demandante en este recurso, ya que, además de recibir un aprovechamiento urbanístico en su parcela, no cedería gratuitamente los terrenos que le imponía en su momento el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas». En definitiva, entiende, por un lado, que no estamos "ante un supuesto de expropiación", y por otro, que la cesión se realiza "como consecuencia del aprovechamiento urbanístico recibido a cambio".*

En consecuencia, y a la vista de lo señalado, compartimos, en principio, la apreciación que realiza en su escrito de 11 de noviembre de 2019, de conformidad con el cual *"Es cierto que, en las mencionadas Normas Urbanísticas, la alineación oficial no es la misma que la fijada anteriormente, lo cual no implica que sea necesario revertir los terrenos cedidos anteriormente o exigir que se cedan, inmediatamente, en los casos en los que el nuevo planeamiento lo determine (...). Como conclusión, teniendo en cuenta que la pretensión del reclamante es recuperar los terrenos cedidos por estar afectados por alineación en la normativa urbanística vigente en el año 2000 y 2001, entendemos que no es viable, ya que se realizó ajustado a la normativa de aplicación en esas fechas, en particular, a las alineaciones oficiales de las Normas Subsidiarias de XXX".*

No obstante, también resulta del expediente que D. XXX se ha dirigido a ese Ayuntamiento, hasta en tres ocasiones, solicitando *"recuperar los terrenos cedidos"*. En concreto:

1.- Mediante un escrito de fecha de entrada **19 de octubre de 2017** (número 1329) solicita que *"se anule la cesión del terreno en la alineación sur de la finca de mi propiedad, sita en la C/ XXX, de XXX, prevista, aunque no materializada, en la licencia urbanística de vallado de fecha 29 de agosto de 2000 (sic)".*

2.- Posteriormente, y mediante otro de fecha de entrada **11 de mayo de 2018** (número 688), solicita que se proceda a *"dictar resolución expresa en el expediente*



*administrativo, estimando la petición formulada por esta parte en su escrito de fecha 19 de octubre de 2017”.*

3.- Finalmente, ya en fechas muy recientes, y en concreto el pasado **15 de abril de 2021**, D. XXX ha solicitado nuevamente a ese Ayuntamiento *“la reversión del terreno expropiado para actuación urbanística, con ocasión de la concesión de la licencia urbanística por Resolución de la Alcaldía de fecha de 28 de agosto de 2000, referida al vallado del inmueble sito en la C/ XXX, esquina XXX, en la localidad XXX”.*

Ahora bien, según la documentación de la que disponemos (y salvo la existencia de otra no existente en nuestros archivos, y de la que puedan extraerse conclusiones distintas), el escrito de fecha de entrada **19 de octubre de 2017**, transcurridos más de seis meses desde su presentación, no había sido objeto de respuesta, razón por la cual se reiteró el mismo mediante un nuevo escrito registrado de entrada el **11 de mayo de 2018**.

También resulta del expediente que, en contestación a los citados escritos, y mediante una comunicación de fecha de salida **25 de mayo de 2018**, el Ayuntamiento trasladó a D. XXX lo siguiente: *“(…) esta alcaldía acuerda desestimar su petición en base a la licencia que le fue concedida en fecha 21 de junio de 2001, respecto del expediente de obras 54/01, y al informe urbanístico emitido por el técnico municipal del Ayuntamiento en aquel momento, D. XXX, ajustado a las normas subsidiarias vigentes en el momento de concesión de la licencia municipal, y debido a la irretroactividad de la normativa urbanística. Le recuerdo que, contra la licencia municipal otorgada con fecha 21-06-2001 no cabe, al día de hoy, recurso alguno”.*

Por lo tanto, mientras que en el escrito de fecha de entrada 19 de octubre de 2017, reiterado posteriormente con fecha 11 de mayo de 2018, el solicitante se refiere a la *“licencia urbanística de vallado de fecha 29 de agosto de 2000 (sic)”*, en la respuesta del Ayuntamiento (escrito registrado de salida el día 25 de mayo de 2018), se alude a la *“licencia que le fue concedida en fecha 21 de junio de 2001”*. Además, se indica que *“contra la licencia municipal otorgada con fecha 21-06-2001 no cabe, al día de hoy, recurso alguno”*, pero no se mencionan los recursos que proceden contra la desestimación de la solicitud (es decir, que *“se anule la cesión del terreno en la alineación sur de la finca de mi propiedad”*).

Sin embargo, el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por el interesado y aquellas otras derivadas del mismo, así como que será congruente con sus peticiones. También establece que contendrá la decisión, que será motivada en los



casos a que se refiere el artículo 35, y que expresará los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**Que por parte de ese Ayuntamiento se resuelva la solicitud de reversión de 15 de abril de 2021 (reiteración de las de fecha 19 de octubre de 2017 y 11 de mayo de 2018), teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López