



Ayuntamiento de XXX
(Palencia)

Asunto: Enajenación de inmueble municipal/ Paralización expediente

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **76/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la situación planteada en su municipio por la paralización del expediente de enajenación de un solar municipal ubicado en el nº XXX de la C/ XXX de la localidad de XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, pese a que el Ayuntamiento había manifestado su interés por efectuar esta venta, lo que motivó que se tramitara un expediente que finalmente se declaró nulo, tras dicha nulidad no se ha retomado la actuación administrativa y ello pese a que existían vecinos interesados en esta adquisición e intereses públicos que atender con el producto de dicha venta.

Mientras esto sucede, el solar aparece ocupado totalmente por el vecino colindante (que resultó el adjudicatario provisional en el expediente declarado nulo), haciendo uso del solar como si fuera propio, sin abonar contraprestación alguna y sin que exista ninguna reacción municipal al respecto.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar:

“PRIMERO. La supuesta queja adolece de defectos, ya que en ningún momento se identifica al autor de la misma, lo que da lugar a confusión a la hora de clarificar los aspectos en ella detallados. No obstante indicar que por D^a (...), se insiste a esta Alcaldía de la compra de dicha parcela, mediante el procedimiento de adjudicación directa.



A este respecto, el artículo 137.1 y.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa. La parcela en cuestión, no cumple con los requisitos establecidos en la norma, en el apartado 4 del art. 137, para la adjudicación directa de la misma.

La queja hace referencia a “la existencia de vecinos interesados”. Este Ayuntamiento desconoce la existencia de dichos intereses vecinales, y como se ha hecho referencia anteriormente, este ayuntamiento iniciaría el procedimiento de enajenación si se dan los supuestos necesarios, para su enajenación, como fueron en su día determinantes en justificación, mediante providencia de alcaldía de fecha 8 de Julio de 2019 que determinaba de forma expresa:

“(…) La parcela adolece de escombros y suciedad, que son vertidos en la misma, por carecer de tapia o muro, que evite la acumulación de suciedad y escombros, urgiendo su limpieza y restauración, desde el punto de vista medio ambiental”.

Una vez procedida a su limpieza y restauración no surge la justificación, necesidad y/o conveniencia para su enajenación, la cual sería siempre de oficio y no a instancia de la única vecina interesada, la Sra. D^a (...), vecina de XXX.

SEGUNDO. - La supuesta autora de la queja hace referencia a la “paralización del expediente”. Este Ayuntamiento, no ha procedido a paralizar nada, sino que no se ha visto la necesidad de iniciar un nuevo expediente de enajenación, a instancia de parte, ya que no es objeto de encaje alguno en la adjudicación directa, según la normativa aplicable a la enajenación de bienes por un Ayuntamiento, pues como determina el art 80 el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el TRRL, establece un principio general que ha de ser necesariamente respetado en cuanto a la enajenación de los bienes patrimoniales de los que son titulares las Entidades Locales al señalar que “las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública”.

TERCERO. -La parcela arriba referida, no dispone de muro alguno, como puede verse de dicha providencia de inicio. Así como tampoco se encuentra ocupada, por ningún vecino colindante, que haga uso privativo de parcela alguna municipal y por el que haya que exigirse contraprestación económica alguna por este Ayuntamiento, en virtud de Ordenanza municipal aprobada.

CUARTO. - Respecto a la solicitud de información de las previsiones que maneja esta entidad con relación a la enajenación del bien patrimonial sito en C/ XXX de XXX, por esta alcaldía, no puede determinarse a futuro acuerdos necesarios para su



aprobación, por un órgano colegiado, como es el pleno municipal, donde se aprueban y adoptan acuerdos y disposiciones sobre los bienes municipales. Pero lo que sí informarle, que, en ningún caso, la enajenación del mismo podría realizarse por adjudicación directa, según informe de secretaria municipal de 12 de julio de 2019».

Dimos traslado de este informe a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que estimara pertinentes en respaldo de la postura que viene manteniendo ante esta Institución, trámite que evacuó señalando que desconoce si existe alguna persona interesada en la adjudicación directa de esta parcela, aunque asegura que nada acredita el Ayuntamiento al respecto más allá de su manifestación unilateral.

Por otra parte, en cuanto a la existencia de interés entre los vecinos por adquirir la finca que fue objeto del anterior expediente de subasta indica que al menos estarían interesadas, en principio, las personas que participaron en el anterior procedimiento y también el Ayuntamiento, puesto que se justificaba la opción de la Corporación en la situación de abandono que presentaba la finca, situación que hoy se mantiene, la parcela está llena de escombros y suciedad y aparece parcialmente ocupada por las obras de una edificación colindante, extremo que se acredita con la remisión de varias fotografías que ilustran el estado anterior y actual del solar en cuestión.

Se añade en el escrito de alegaciones que la parcela en la que se ejecutan obras de edificación de una vivienda privada es colindante con la municipal y resulta de la titularidad de una persona que es miembro de esa Corporación, que la viene utilizando desde hace años sin que conste ni la autorización requerida ni el abono de compensación alguna, extremo que nuevamente se vuelve a acreditar con la remisión de distintas fotografías.

A la vista de la totalidad de la información recabada, procede efectuar algunas consideraciones a ese Ayuntamiento.

En primer lugar y respecto a la cuestión de la falta de identificación de la persona que ha presentado la queja, debemos indicarle que el artículo 17, de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León, establece que las actuaciones que se llevan a cabo en el curso de una investigación debe realizarse con absoluta reserva, sin perjuicio de incluir su contenido en los Informes de las Cortes si se considera conveniente; por esta razón ni en este caso, ni en ningún otro, esta Defensoría revela el nombre de las personas que presentan las quejas, sin perjuicio de que las mismas estén plenamente identificadas ante esta Institución, puesto que rechazamos la admisión a trámite de quejas anónimas (artículo 12.3 Ley 2/1994).



Entrando ya en la cuestión de fondo planteada en este caso, esto es, la enajenación de la finca patrimonial de titularidad del Ayuntamiento de XXX, no parece necesario que hagamos alusión al procedimiento que resultaría aplicable, puesto que a la vista del informe evacuado por ese Ayuntamiento en nuestro anterior expediente (3483/2019) tales extremos ya se analizaron suficientemente en el escrito que le remitió la Dirección de Administración local (Consejería de Presidencia de la Junta de Castilla y León), en el que instaba a anular los acuerdos de Pleno que dieron lugar al expediente de enajenación de esta concreta parcela municipal, anulación que se materializó mediante Acuerdo de Pleno 24/01/2020 y sobre los que el Defensor del Pueblo formuló resolución de fecha 12/02/2020, en la que se examinó la cuestión referida al conflicto de intereses y a la necesaria imparcialidad en la actuación administrativa, a propósito de la situación de la persona adjudicataria en el referido procedimiento, que formaba y sigue formando parte de la Corporación municipal, señalando que resultaba necesario disipar toda duda de favoritismos en la actuación administrativa, por lo que instaba a ese Ayuntamiento a anular el procedimiento de adjudicación (cosa que ya se había hecho al recibir la notificación del Defensor del Pueblo) y a convocar uno nuevo que reuniera todas las garantías.

Como sin duda recuerda, el reproche que efectuaba el Defensor del Pueblo en este caso se basaba, en parte, en la circunstancia de que la persona que resultó adjudicataria, venía ocupando la finca en cuestión con carácter previo a la aprobación del expediente de enajenación y también a que había realizado en la misma ciertas obras o intervenciones para dar servicio a la obra que se estaba ejecutando en la finca colindante.

Pues bien, la situación que entonces se consideró acreditada, se mantiene en este momento (a la vista de las fotografías que se han remitido con el escrito de alegaciones), pues la finca municipal sigue ocupada por materiales de obra y enseres que en principio corresponderían a la titular de la parcela colindante, esto es, a la persona adjudicataria de la finca municipal en el expediente anulado.

Han transcurrido ya más de dos años desde la referida nulidad, sin que tengamos constancia de que hayan cambiado las razones que en su momento justificaron el inicio del expediente de enajenación y que eran, según señalaba la providencia de Alcaldía de fecha 08/07/2019: *“Que es procedente y conviene a esta entidad local la enajenación mediante subasta de la parcela urbana por los siguientes motivos: carecer de utilidad como bien patrimonial para el Ayuntamiento y sanear las arcas municipales, así como por el interés público en que se proceda a su completa urbanización y edificación, para el asentamiento de núcleos de población en el término municipal, que impulse la promoción y dinamización económica del municipio. Igualmente la parcela adolece de*



escombros y suciedad, que son vertidos en la misma, por carecer de tapia o muro, urgiendo su limpieza y restauración, desde el punto de vista ambiental”.

Como sabe, la principal característica de los bienes de propios, frente al resto de categorías de bienes locales, es su consideración como patrimonio disponible, de manera que son los propios Ayuntamientos, como lo haría cualquier propietario privado, los que deciden si los arriendan o los venden y tales decisiones entran dentro del ámbito de la discrecionalidad administrativa, ya que no existe norma alguna que imponga la obligatoriedad de enajenar este tipo de patrimonio municipal.

Dicho de otra forma, si bien es cierto que la Administración tiene posibilidad de decidir si vende o si no lo hace, siempre debe razonar y señalar los motivos que le llevan a actuar de un modo y no de otro, para evitar así que su decisión pueda ser considerada como arbitraria, en la definición que nos brinda el Tribunal Constitucional: *«la arbitrariedad implica la carencia de fundamento alguno de razón o de experiencia, convirtiendo en caprichoso el comportamiento humano, cuyas pautas han de ser la racionalidad, la coherencia y la objetividad».* (Sentencia 325/1994, de 12 de diciembre).

En este sentido, si la situación que entonces se producía se mantiene, parece que no existiría ninguna razón para que la enajenación no se lleve a efecto, cumpliendo, claro está y durante la tramitación del nuevo procedimiento, con todas las garantías que resultan exigibles, evitando así nuevos recursos y nulidades.

Mientras tanto, debe mantenerse el solar aludido en perfectas condiciones de salubridad y ornato, impidiendo que sea utilizado por particulares para instalar enseres, materiales y maquinaria de obra, sin abonar contraprestación alguna, ya que, como conoce perfectamente, no resulta posible la cesión gratuita del uso de bienes patrimoniales salvo que se realice a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro o de instituciones públicas cuyos fines redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, lo que no parece que sea el caso (artículo 109.2 RBEL).

Por último, debemos recordar que todas Administraciones Públicas deben servir con objetividad los intereses generales, con sometimiento pleno a la Ley y al derecho - artículo 10.31 CE-. El principio de buena administración completa esta exigencia, imponiendo a las autoridades y agentes un comportamiento coherente y ejemplar que evite situaciones comprometidas, sospechosas y/o perjudiciales para los intereses de la entidad local.

En virtud de todo lo expuesto, 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 **Recomendación:**



Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se examine la situación de la finca municipal a la que se refiere este escrito, valorando en su caso y si se dan las circunstancias, la procedencia de tramitar un nuevo expediente de enajenación, ajustándose estrictamente al procedimiento aplicable y con observancia de los deberes de abstención, garantizando en todo momento la objetividad e imparcialidad que debe regir en los procedimientos administrativos, para evitar así nuevos recursos y nulidades.

Que, en todo caso, se mantenga la referida parcela municipal en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, dictando las órdenes oportunas para poner fin y/o impedir las ocupaciones de los particulares.

Esta es nuestra recomendación 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 Recomendación 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