



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

**Asunto: Cesión de finca urbana/ cambio de titularidad**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **4377/2021**, 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 un vecino de su localidad por la existencia de algunas deficiencias en la gestión patrimonial que realiza ese Ayuntamiento.

Según manifestaciones del autor de la queja, hace más de veinte años que se realizó una cesión gratuita a favor de ese Ayuntamiento de una finca urbana situada en la carretera de XXX a la altura del nº XXX, en la población de XXX, perteneciente a su municipio.

Dicha cesión, que permitió ampliar la anchura de la carretera, no ha venido acompañada de la realización por parte del Ayuntamiento de los trámites legales oportunos que materialicen el cambio de titularidad, de esta manera la finca sigue apareciendo en el Catastro como un inmueble independiente y privado, lo que genera al “presunto” titular innumerables problemas e incomodidades, al aparecer año tras año en la relación de bienes inmuebles a los efectos del IRPF y otros.

Estos hechos, se vienen denunciando ante el Ayuntamiento desde hace años, sin que hasta el momento se hayan adoptado por su parte medidas dirigidas a poner fin a esta situación tan anómala, razón por la que se requiere la intervención de esta Defensoría.

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



Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 03/09/2021) hasta en tres ocasiones (20/10/2021, 09/12/2021 y 17/01/2021), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

El incumplimiento de ese deber legal de colaboración, además de suponer una infracción legal, restringe el derecho de los ciudadanos a hacer uso de una garantía institucional de sus derechos y libertades.

Como habitualmente señalamos, es admisible que las administraciones sometidas a la supervisión de esta Institución puedan discrepar de los hechos expuestos en una queja concreta o no compartan los argumentos de una resolución formulada y aporten razones en sentido contrario, pero lo que no resulta aceptable es dificultar la función que corresponde a la Institución del Procurador del Común de Castilla y León como vía específica de defensa de los derechos de todos los ciudadanos, que es lo que provoca ese Ayuntamiento al no dar respuesta nuestras solicitudes de información.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en este expediente poco podemos apuntar puesto que no tenemos datos concretos que nos permitan un análisis certero de la misma.

Resulta evidente que cualquier Ayuntamiento puede adquirir bienes inmuebles mediante la cesión gratuita (donación) de los mismos efectuada por un particular, pero, tal y como señala el artículo 633 del Código Civil, para que sea válida la donación de un bien inmueble, es necesario que conste en escritura pública, expresándose en la misma individualmente el bien o bienes donados y, en su caso, el valor de las cargas que, eventualmente, deba satisfacer el donatario.

Por otra parte, la aceptación de la donación (artículo 629 Código Civil) puede realizarse en la misma escritura pública o en otra separada, pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

El inmueble así adquirido debe ser incorporado al Inventario General de Bienes y derechos del Municipio, procurando igualmente su inscripción en el Registro de la Propiedad. Debemos insistir en señalar que, conforme establecen los artículos 2.1 y 3 de



la Ley Hipotecaria sólo la escritura pública, en este caso de donación, tendría acceso al Registro de la Propiedad y a la protección que el mismo otorga.

En este caso, por el incumplimiento de las obligaciones legales de ese Ayuntamiento en su relación con esta Defensoría, no hemos podido determinar cuáles han sido las causas de la falta de otorgamiento de esta escritura pública y desconocemos igualmente si existe algún problema al respecto, pero en todo caso debemos recomendar a esa Administración que realice, sin más dilación, las gestiones necesarias para el otorgamiento de la escritura pública de donación a la que se refiere este expediente, visto el tiempo transcurrido desde que el Ayuntamiento dispuso de la finca donada (más de veinte años) y los problemas de todo tipo que la situación denunciada está ocasionando y podría seguir causando a todas las partes, problemas de los que es únicamente responsable esa Entidad local.

Además, nos consta que durante estos años, se han presentado numerosos escritos y solicitudes ciudadanas al respecto (los últimos con fechas 11/04/21, 02/05/21 y 19/05/21) sin que hayan sido respondidos en modo alguno por el Ayuntamiento, por ello debemos señalar que la garantía de la existencia de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española –artículo 103.1 y 105– y forma parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado de Lisboa.

En este sentido el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (al igual que ya lo hacía el art. 42 de la Ley 30/1992), recoge la obligación de las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes se formulen por los administrados, facilitando toda la información que se ha pedido por los medios que en su caso resulten procedentes.

La eventual denegación de lo solicitado debe llevarse a cabo mediante resolución expresa, debidamente motivada y personalmente notificada, con expresión de los recursos que frente a la misma resultasen procedentes.

En virtud de todo lo expuesto y dado que no podemos contrastar, de ninguna forma, lo que ha sido objeto de queja con el informe municipal, dado que no se nos ha remitido, pese a las reiteradas peticiones realizadas 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 la Corporación municipal que V.I. preside se facilite, a la mayor brevedad posible, respuesta expresa a los escritos presentados en relación con**



**el tema que nos ocupa, ajustándose en adelante y respecto de las solicitudes que le presentan los ciudadanos a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

**Que en todo caso y sin más dilación se tramite el expediente de adquisición de finca urbana mediante donación al que se refiere esa queja, procediéndose al otorgamiento de la correspondiente escritura pública y realizando los pertinentes trámites Registrales y Catastrales, dado el tiempo transcurrido y que ha sido requerido en numerosas ocasiones para ello.**

**Que en el supuesto de necesitar asesoramiento técnico o jurídico, acuda en solicitud del mismo a la Excm. Diputación Provincial de León a través de su servicio de Asistencia a Municipios.**

**Que en adelante cumpla con la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.**

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