



Excmo. Ayuntamiento XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
(Soria)

Asunto: Enajenación de bienes municipales/ Irregularidades

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 **1836/2022**, 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 existencia de algunas irregularidades en el procedimiento seguido para la enajenación de un inmueble municipal situado en la C/ XXX nº XXX de su localidad.

Según manifestaciones del autor de la queja, pese a que se ha abonado íntegramente el precio de la parcela y se ha suscrito el contrato privado, el Ayuntamiento aún no ha otorgado la escritura pública correspondiente ya que, al parecer, el inmueble no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, incumpliendo así lo establecido en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Toda esta situación está causando graves perjuicios a los adquirentes pues les imposibilita la inscripción registral y catastral de dicho solar, añadiendo además que esa administración ha hecho caso omiso a todos los requerimientos que al efecto se le han dirigido, razón por la que solicitan la intermediación de esta Defensoría.

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:

“Tenemos que contestar que respecto a la inscripción registral, si bien lo deseable es que el bien que se pretende enajenar figure debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento, por razones de control y transparencia, es interesante traer a colación el contenido de la sentencia del TS, de 27 de febrero de 1997,



en la que se afirmaba: “(...) El segundo acto se impugna porque se dice que se infringió el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 junio, ya que no se procedió a inscribir la titularidad del Ayuntamiento sobre la parcela en el Registro de la Propiedad antes de iniciar los trámites para la enajenación. Pero tampoco puede prosperar este argumento, por dos razones:

1.ª) En primer lugar, porque lo que dice el precepto es que se inscribirá en el Registro de la Propiedad «si no lo estuviese», es decir, si la finca no estuviese inscrita, cosa que no ocurre en el presente caso, porque la finca sí figura en el Registro de la Propiedad, por más que no conste la titularidad municipal.

2.ª) En segundo lugar, y a la postre, esa infracción de forma no sería invalidante, sino una mera irregularidad que, a tenor del artículo 48.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo (a la sazón vigente), ni originaría indefensión ni impediría al acto alcanzar su fin (...)

“Es evidente, como figura en el pliego de adjudicación que ningún perjuicio se le produce, puesto que la compraventa se ha producido, y lo único es que por trámites burocráticos, pandemia covid, cambio de registrador, un día de secretaria a la semana, las cosas no son tan ágiles como sería deseable.

Sin embargo, no entendemos que perjuicio puede sufrir la reclamante, que tiene un plazo para construir como marca dicho pliego y no parece que haya realizado ninguna gestión. Además no puede transmitir la propiedad, por lo que el dato de la inmatriculación no le causa indefensión. Por último, son muchas las gestiones que se realizan en este ayuntamiento, que tiene monte, caza, micología, obras, etc., subvenciones, contratación de personal, sin que haya tiempo material para todo. Reiteramos que la licitante, en una localidad de 20 habitantes, el acceso a mi persona es inmediato, y se les han dado las explicaciones oportunas para poder seguir con las gestiones, una de las cuales, obligatoria según el pliego es la construcción.

Han pasado 4 meses desde dicho contrato y de ese asunto, que también se demora en todos los pasos no sabemos nada. No por ello vamos a ir requiriendo a la adjudicataria. Y creemos que la paciencia debe ser recíproca”.

Dimos traslado de este informe a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que entendiera pertinentes en respaldo de la postura que ha venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó ratificándose íntegramente en el escrito de queja inicial y señalando que ninguna de las excusas que esgrime ahora el Ayuntamiento justifican la demora en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siendo únicamente la parte adquirente la que ha cumplido y sigue cumpliendo con todos los compromisos derivados de esta enajenación y sin embargo ha



tenido que realizar múltiples gestiones y requerimientos ante ese Ayuntamiento y ante otros organismos, invirtiendo tiempo y recursos económicos en una cuestión que ya debería estar solventada.

A la vista de lo informado, procede realizar algunas reflexiones al Ayuntamiento de XXX aunque parece que el problema que se nos trasladaba con la presentación de la queja se encontraría en vías de solución, tal y como se desprende de la información recabada, puesto que se ha remitido a la Notaria parte de la documentación necesaria para el otorgamiento de escritura pública al que se refiere este expediente.

Como V.I. conoce perfectamente, el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, excluye de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa, permuta y otros negocios análogos sobre bienes inmuebles al señalar:

“(...) 2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2”. (El subrayado es nuestro).

Por tanto, debemos estar a las previsiones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) -en sus preceptos de carácter básico o de aplicación general- y a lo previsto en el RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL), singularmente a lo establecido en los artículos 109 y siguientes para determinar el régimen jurídico que rige la enajenación de los bienes patrimoniales de las entidades locales.

Así, el artículo 112 del Reglamento de Bienes señala:

“1. Las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las entidades locales”.



Prevé el artículo 113 RBEL (en idéntico sentido el artículo 136.1 LPAP) que: *“Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose el deslinde si fuera necesario e inscribiéndose en el Registro de la propiedad si no lo estuviese”*.

Por tanto las actuaciones a las que se refiere este artículo **han de preceder a los trámites del expediente de enajenación de los bienes**, depurando la situación física y jurídica de las fincas que se pretenden vender, tanto en su aspecto material (superficie, linderos, características, situación, etc.) como en el jurídico (titulación), efectuando el deslinde- si fuera necesario- y la inscripción en el Registro de forma correcta y a nombre de la Administración enajenante.

Todas estas actuaciones deberían haberse efectuado **con carácter previo** a la aprobación del expediente de enajenación y, de esa manera, no se hubiera producido una situación como la que se ha traído a la consideración de esta Defensoría con la presentación de esta queja.

Como sin duda le consta, los artículos 2.1 y 3 de la Ley Hipotecaria establecen que **sólo la escritura pública de compraventa o enajenación de bienes patrimoniales tiene acceso al Registro de la Propiedad y a la protección que el mismo otorga**, y por ello, **pueden las partes**, sobre la base de lo establecido en el artículo 1279 Código Civil y en el ámbito de la voluntad contractual, **exigirse, incluso judicialmente**, el otorgamiento de dicha escritura pública, **de ahí la legítima insistencia de los adquirentes en este caso**.

La STS 12 de mayo de 1994 señala: *“En cuanto que el comprador, en un contrato de compraventa perfeccionado, se encuentra legitimado, sin cortapisa ni plazo prescriptivo alguno, para solicitar la total ejecución y consumación de lo convenido, y en torno a la cuestión de elevar a escritura pública un documento privado, es doctrina de la Sala que los contratos constituyen un todo orgánico, supeditadas las cláusulas accesorias a las que forman el núcleo, y que el pacto de elevar a escritura pública lo convenido en documento privado es una facultad, más que una obligación, aunque no se exprese especialmente, y mientras subsista la vigencia del contrato y el ejercicio de los derechos y obligaciones a que haya dado nacimiento, pervive también el pacto accesorio de poder ser instrumentado públicamente, sin que no haber hecho uso de ella enerve la acción que corresponda”*.

Por último, debemos indicarle que el retraso en el otorgamiento de la escritura pública puede dar lugar, siempre que se cumplan todos los requisitos legales, a la existencia de una responsabilidad patrimonial por parte de la Administración. (Cfr. Sentencia Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4º de 18 de enero de 2006 y STSJ Canarias de 31 de marzo de 2003).



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 **Recomendación**:

Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside y, en adelante, se atiendan las consideraciones efectuadas en el cuerpo del presente escrito respecto a la necesaria realización de todas las actuaciones necesarias para la efectiva depuración jurídica de los inmuebles patrimoniales de esa entidad local antes de proceder a su enajenación.

Que se agilicen todos los trámites precisos para otorgar la escritura pública de compraventa de la parcela/ solar a la que se hace expresa referencia en este expediente.

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