



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**  
**XXX**  
**(BURGOS)**

**Asunto: Expediente de permuta/ 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 **631/2024**, 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 posible existencia de irregularidades en el procedimiento seguido para la adquisición, mediante permuta, de un espacio de terreno (65 m2) para destinarlo a vía pública en el denominado XXX a cambio de un espacio de terreno equivalente o por su importe.

Según manifestaciones del autor de la queja, el espacio de terreno de propiedad particular fue inmediatamente ocupado por el Ayuntamiento, procediéndose a la ampliación del vial, sin que a cambio los interesados hayan recibido ningún tipo de compensación, ni económica, ni la pactada (permuta por un terreno de iguales características), y ello pese al tiempo transcurrido (los acuerdos se firmaron en el año 1983) y a que su cumplimiento ha sido solicitado ante ese Ayuntamiento en reiteradas ocasiones.

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 un informe en el cual se hacía constar que, en efecto, existe un acuerdo del Pleno de XXX de XXX de 1983, por el que se acuerda permutar con D. XXX el terreno cedido en la finca de su propiedad del XXX, parte Sur, para ampliación de calle, por 65 metros cuadrados en la parte Norte de equivalente valor económico y que no fue tramitado el expediente de la citada permuta.

En fecha XXX de 2018 (2018- XXX), se presenta escrito en relación con el acuerdo de permuta de fecha XXX, del cual se adjunta copia, en el que se dice que las tres personas que firman la solicitud son propietarios de la parcela con referencia catastral (...), la cual indican se sitúa en CL XXX, XXX. En el escrito, se solicita que, dado que no



se ha realizado la permuta, se debe valorar el terreno ocupado por el Ayuntamiento y proceder a su abono, dejando así zanjado el tema en cuestión.

Añade el Ayuntamiento en su informe que, consultados los datos correspondientes al inmueble en Catastro, se ha constatado que el inmueble de la referencia catastral indicada se sitúa en realidad es CL XXX, XXX, figurando como titular del mismo D. XXX, 100 % de propiedad. Además, la permuta se refería a 65 metros cuadrados, y el escrito de reclamación a 66. Existiría, por tanto, una disparidad en la ubicación respecto a la solicitada, así como respecto a la titularidad de la superficie reclamada, y sobre la extensión de tal superficie, concretamente de un metro cuadrado.

Como solución viable, propone el Ayuntamiento iniciar los trámites de regularización de permuta, ofreciendo al D. (...) los terrenos sobrantes de vial colindantes con su vivienda, situada en C/ XXX. A tal efecto, se indica en un plano catastral, las superficies ofrecidas, de las cuales habría que delimitar los 65 metros cuadrados que se entregarían.

Tras la recepción del informe municipal, procedimos a dejar sin efecto la inclusión de este Ayuntamiento en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con esta Defensoría.

A la vista de la información recabada debemos realizar algunas consideraciones.

En primer lugar conviene recordar que el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales establece que las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales.

Añade que no será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y siempre que la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por ciento del que lo tenga mayor.

La exigencia que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando exista un expediente que autorice la permuta y, también, cuando hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que la justifiquen, no ya como una conveniencia sino como una necesidad, lo que exige dejar constancia de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata; de las razones por las que para dicha atención son más convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta y la causa por la que dichos bienes deben ser adquiridos por permuta y no por otros medios.



Pues bien, en este caso se reconoce por la Administración local que no se tramitó ningún expediente de permuta, aunque hemos de suponer que el Ayuntamiento conoce perfectamente los terrenos que fueron ocupados en su momento y su concreta ubicación, incluso más allá de los cambios que, al parecer, se han dado en la numeración.

La actuación material realizada por la Administración, con la ocupación física de un terreno sin haber seguido para ello ningún procedimiento, se convierte en una ocupación de hecho y, por lo tanto, la consecuencia de dicha actuación material no puede ser otra que tratar de compensar al afectado por la pérdida sufrida y acudir al procedimiento expropiatorio, sin perjuicio de que pueda llegarse a un acuerdo indemnizatorio entre las partes (Cfr. Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana 8 de julio de 2008).

En este sentido debemos recordar que la jurisprudencia ha venido entendiendo que en los supuestos en que la administración hubiera incurrido en vía de hecho, el Tribunal puede, ordenando la incoación de un expediente expropiatorio, sustituir la restitución "in natura" por una indemnización equivalente al justiprecio del terreno con sus correspondientes intereses de demora, así como por la correspondiente a los daños y perjuicios inherentes a una ocupación ilegal, los cuales se fijan en el incremento del justiprecio e intereses debidos en un 25%.

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, por Sentencia de 20/11/2007, reconoce no sólo el derecho del actor a que se le abone el valor del terreno del que se le ha privado sin procedimiento alguno, sino que precisamente por esa ausencia, se califica la actuación como vía de hecho y, en consecuencia, resuelve incrementar en un 25 por 100 el valor del terreno.

Finalmente, en cuanto a la inexistencia de correlación entre las personas que presentan hoy la solicitud ante el Ayuntamiento y la persona que alcanzó el acuerdo de permuta con esa Administración, debemos señalar que, como V.I. seguramente conoce, la persona con la que se suscribió el acuerdo de permuta ha fallecido, y por lo tanto la legitimación actual les corresponde a sus herederos, ya que así lo establecen los artículos 659 y siguientes del Código Civil.

En virtud de 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**:

**UNICA: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside y a la mayor brevedad posible, se adopten los acuerdos que permitan iniciar un procedimiento de tasación del bien ocupado, para la fijación del valor económico de la finca que fue objeto de la pretendida permuta, con objeto de proporcionar la**



**debida compensación a las personas afectadas (incluyendo los correspondientes intereses de demora); todo ello con la finalidad de legalizar la situación de hecho que constituye la ocupación del terreno que fue objeto de esta reclamación y sin perjuicio de que pueda llegarse a un acuerdo indemnizatorio con las personas afectadas.**

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