



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOCEGUILLAS
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Expediente de enajenación de inmueble municipal/ Otorgamiento de escritura pública/ Demora

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **966/2025**, 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 determinadas irregularidades en el procedimiento seguido para la enajenación de un inmueble municipal, situado en la C/ XXX nº XXX de la localidad de XXX, perteneciente a su municipio.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, pese a haberse abonado íntegramente el precio de la parcela y haberse suscrito el correspondiente contrato privado de compraventa, el Ayuntamiento no ha procedido al otorgamiento de la escritura pública, lo que ha determinado la imposibilidad de acceder a la inscripción registral del inmueble.

Esta situación está causando graves perjuicios a los adquirentes, quienes manifiestan que, pese al tiempo transcurrido, esa Administración no ha atendido los distintos requerimientos que le han sido dirigidos solicitando la formalización de la escritura pública, motivo por el cual interesan la intervención de esta Institución.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información al Ayuntamiento de Boceguillas en relación con las cuestiones planteadas en la queja.

Sin embargo, pese a haberse reiterado la solicitud inicial, formulada con fecha 2 de junio de 2025, hasta en tres ocasiones (5 de agosto, 22 de octubre y 2 de diciembre de 2025), no ha sido posible obtener respuesta alguna.

El artículo 3.1 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a su supervisión de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el artículo 16



del mismo texto legal. El Ayuntamiento de Boceguillas ha incumplido este mandato al no atender la solicitud de información ni sus 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, así como mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior, y a la vista de la información de la que disponemos, hemos de formular las siguientes consideraciones.

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, excluye expresamente de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa, permuta y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tienen carácter de contratos privados y se rigen por la legislación patrimonial que resulte aplicable.

En consecuencia, el régimen jurídico aplicable a la enajenación del inmueble municipal objeto de este expediente viene determinado por las previsiones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en aquellos preceptos de carácter básico o de aplicación general, y por lo dispuesto en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), singularmente en sus artículos 109 y siguientes.

En particular, el artículo 113 del citado Reglamento establece que, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de un inmueble patrimonial, debe procederse a depurar su situación física y jurídica, practicándose el deslinde, si fuera necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviera.

En el presente caso consta que el precio del inmueble ha sido íntegramente abonado (en abril de 2019) y que se ha formalizado el correspondiente contrato privado de compraventa, sin que, pese al tiempo transcurrido, se haya procedido al otorgamiento de la escritura pública, actuación necesaria para la plena consumación del negocio jurídico.

Debe recordarse que, conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, únicamente la escritura pública permite el acceso al Registro de la Propiedad y la protección que éste dispensa. Asimismo, el artículo 1279 del Código Civil reconoce a cualquiera de las partes la facultad de compeler a la otra al otorgamiento de escritura pública cuando exista contrato válido y eficaz.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que el comprador de un bien inmueble se encuentra legitimado para exigir la plena consumación del contrato mediante su elevación a escritura pública, mientras subsista la vigencia del



mismo, sin que el transcurso del tiempo, ni la inactividad administrativa, puedan enervar dicho derecho (entre otras muchas, STS de 12 de mayo de 1994).

Además, la demora injustificada en el otorgamiento de la escritura pública puede ocasionar perjuicios a los adquirentes, al impedir la inscripción registral del inmueble e, incluso, la plena disposición jurídica del mismo, pudiendo dar lugar, si concurren los requisitos legalmente exigidos, a la exigencia de responsabilidad patrimonial de la Administración, tal y como ha sido reconocido por la jurisprudencia contencioso-administrativa (entre otras, STSJ de Canarias de 31 de marzo de 2003).

Por último, debe subrayarse que, según se desprende de la documentación obrante en el expediente, los adquirentes del inmueble han dirigido diversos escritos al Ayuntamiento solicitando el otorgamiento de la escritura pública de compraventa (el último fechado en XXX de 2025 -entrada XXX-), sin que conste que dichos escritos hayan sido objeto de respuesta expresa.

El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la obligación de la Administración de dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos, cualquiera que sea su forma de iniciación, obligación que resulta plenamente exigible también respecto de las solicitudes formuladas por los ciudadanos en relación con la ejecución y consumación de negocios jurídicos válidamente celebrados con la Administración.

La falta de respuesta a tales escritos supone un incumplimiento del deber legal de resolver, que resulta contraria a los principios de eficacia, servicio efectivo a los ciudadanos y buena administración que deben presidir la actuación administrativa.

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**:

PRIMERA: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se proceda, a la mayor brevedad posible, a la realización de cuantas actuaciones administrativas sean necesarias para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble municipal situado en la C/ XXX nº XXX de XXX, una vez cumplidos los requisitos legalmente exigibles.

SEGUNDA: Que en adelante y en futuras enajenaciones de bienes patrimoniales se exteme el cumplimiento de las exigencias de depuración física y jurídica previa de los inmuebles, evitando situaciones de inseguridad jurídica y perjuicio a los adquirentes.



TERCERA: Que, en todo caso, se dé respuesta expresa y motivada a los escritos presentados por los interesados, relativos a la solicitud de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015.

CUARTA: Que en adelante cumpla, como es su deber, 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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).