



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Asunto: Nulidad de pleno derecho compra inmueble para centro cívico.
Procedimiento.

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de, mediante escrito de fecha 28 de abril de 2014, registrado de entrada en esta Diputación Provincial el día 30 de abril de 2014, solicita a este Departamento de Asistencia Técnica a Municipios informe jurídico sobre las alegaciones y solicitudes de prueba presentadas por D.en la tramitación del expediente de declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo de compra del inmueble sito en el número 1 de la calle de esa localidad, como continuación de la consulta realizada a este mismo departamento, que fue evacuada con fecha 15 de noviembre de 2013.

A tales efectos, nos remite fotocopia del punto del día del Acuerdo del Pleno municipal de 28 de noviembre de 2013, acordando la iniciación del expediente de declaración de nulidad del acuerdo de compra del inmueble referenciado y, en fotocopia también, los diversos documentos que se han ido incorporando al expediente de nulidad, tales como notificaciones, alegaciones, certificaciones, etc.

Así pues, a la vista de la anterior consulta y de la nueva documentación que se aporta, una vez examinada la legislación que consideramos de aplicación al caso, y que después diremos, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

El presente informe tiene como base otro nuestro anterior, de fecha 15 de noviembre de 2013, sobre el mismo tema, si bien referido ahora al procedimiento de declaración de nulidad, y a los nuevos documentos, alegaciones y pruebas aportadas durante su tramitación, y a tales efectos manifestamos lo siguiente:



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



1.- La más importante causa de nulidad de pleno derecho que se expresaba en nuestro anterior informe, referida a la adquisición de un inmueble para ubicar en el mismo el centro cívico del Ayuntamiento, se refería a la incompetencia del órgano de contratación (la Junta de Gobierno), contemplada en el Art. 62.1. b), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP), si bien se hacía expresa mención a que era una competencia del Pleno, delegable en la Junta de Gobierno o en el Alcalde, pero que **de los datos aportados al expediente se desconocía si se había hecho esta delegación**, que de existir anularía esta causa de nulidad.

La documentación que ahora se aporta pone de manifiesto, en el punto 6º del acta de la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el **día 9 de julio de 2003**, que sí existía una **delegación de funciones del Pleno en la Junta de gobierno**, entre las que se encuentra la referida a la contrataciones y concesiones de toda clase, contemplada en el Art 22.2.n) de la LBRL, vigente en aquél momento, *(En el informe se hacía constar por error la letra o)*, por lo que, salvo que se derogara esa delegación con anterioridad a la fecha del acuerdo de adquisición el 31 de enero de 2005, sí era competencia de la Junta de Gobierno Local la adquisición del inmueble.

2.- En la documentación que ahora se aporta consta expresamente:

a) **Consignación presupuestaria** en el Capítulo 6, del presupuesto de gastos del Ayuntamiento para el año 2005, bajo el concepto: *"terrenos centro cívico, con importe consignado de 175.000 €"*, aunque sigue sin constar el informe de fiscalización previa del gasto.

b) Copias de las **certificaciones de obra nº 1 y 2** expedidas por el arquitecto municipal D., con fecha 13-10-2004, por un importe de 60.000 €, y noviembre de 2005, por un importe de 50.479,52 €, correspondientes a las obras de



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



construcción del Centro Cívico de la localidad, aprobadas por la Junta de Gobierno Local con fecha 14-10-2004 y 18-11-2005, respectivamente.

Llama la atención que, tanto la expedición, como la aprobación por la Junta de Gobierno, de la primera certificación de obras, son **anteriores al acuerdo de compra** del inmueble, aprobado por la Junta de Gobierno Local de 31 de enero de 2005, lo que resulta de todo punto irregular, tanto desde el punto de vista administrativo, como por parte del vendedor pues, entendemos, nadie permite hacer obras en la propia vivienda, meses antes de acordarse la compra por la Junta de Gobierno, si no se tiene la absoluta certeza de que la venta va a realizarse efectivamente, lo que puede poner de manifiesto una presunta connivencia entre las partes.

c) El vendedor en la alegación Primera de su escrito de 3 de abril de 2014, manifiesta que: *"el inmueble ha sido utilizado por el Ayuntamiento como Centro Cívico para todo tipo de actos y eventos desde 2005, en los que han participado los vecinos de*", y relata una serie de actos sociales realizados en dicho Centro.

d) También alude a obras de transformación realizadas en dicho inmueble por parte del Ayuntamiento con posterioridad a la compraventa, como los trabajos de impermeabilización realizados para el Ayuntamiento por la empresa con posterioridad al año 2005, lo que probaría según él la normal posesión y condición de titular del inmueble del Ayuntamiento.

e) Respecto al necesario e inexistente informe técnico de valoración del inmueble, con carácter previo a la compra, el vendedor alude al precio de mercado que el mismo tenía en el encargo de venta hecho a la agencia inmobiliaria, sin que esta valoración sirva para enervar o sustituir al **informe pericial** exigido por el Art. 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, (RBEL).



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



3.- Dando por supuesto que lo relatado hasta aquí, conforme a la documentación aportada, se ajusta a la realidad, **se puede concluir lo siguiente:**

a) Ha decaído la primera y más importante causa de nulidad de pleno derecho, a que aludíamos en nuestro anterior informe, referida a la incompetencia para contratar, al existir delegación de esta competencia en la Junta de Gobierno Local, salvo que se derogara esa delegación con anterioridad a la fecha del acuerdo de adquisición el 31 de enero de 2005.

b) Siguen existiendo el resto de infracciones procedimentales en el acuerdo de compra (inexistencia expediente administrativo o al menos graves deficiencias en el mismo), lo que puede constituir una causa de nulidad de pleno derecho (Art. 62.1.e) de la LRJPAC), pero de ser cierto que el Ayuntamiento ha venido realizando con posterioridad al acuerdo de compra e, incluso, antes, tal como se pone de manifiesto con las certificaciones de obra que se adjuntan, actos de dominio sobre el inmueble, o la realización de actos sociales, electorales, etc., como relata el vendedor en su escrito de alegaciones, habría que tener muy en cuenta los límites impuestos a la revisión de oficio por el Art. 106 de la LRJPAC, ya que esos actos de dominio, junto con el tiempo transcurrido, pueden invalidar la acción de nulidad por contraria a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes, además de la prescripción de las acciones civiles para ejercitar nulidad o rescisión del contrato, que son de cuatro años (Arts. 1301 y 1299 del C.c., respectivamente).

c) En cuanto a la prueba solicitada por el vendedor en su escrito de alegaciones, corresponde a la Sra. Instructora valorar, desde la inmediación y cercanía que los hechos producen, si la prueba propuesta puede arrojar más luz al caso, conforme a lo dispuesto en los Arts. 80 y 81 de la LRJPAC, y decidir en consecuencia, si bien en caso de duda, y puesto que el rechazo ha de ser motivado, resulta más conveniente practicar la prueba solicitada, a fin de evitar que el interesado pueda alegar indefensión.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



d) En cualquier caso, el expediente de revisión de oficio debe seguir su trámite correspondiente hasta terminar con la propuesta de resolución que formule la Sra. Instructora, que será elevada al Pleno del Ayuntamiento quien, o bien puede pronunciarse en contra de la revisión de oficio, si esa fuera la propuesta de la Instructora o, en cualquier caso, elevar el expediente, con todo lo actuado, incluido lo que exista del proceso de contratación, debidamente foliado y sellado al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, junto con la solicitud de emisión del preceptivo dictamen previo a la resolución del expediente de revisión de oficio.

Es cuanto tengo el honor de informar, a los simples efectos de que se conozca la opinión jurídica de este Departamento, que someto a otra en derecho mejor fundada, no supliendo en ningún caso a otros informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los oportunos acuerdos.

Toledo, 6 de mayo de 2014