



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de... solicita, mediante escrito de fecha 21 de Marzo pasado, y registro de entrada en Diputación el 29 del mismo mes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con los trámites a seguir para obtener la reversión de unos terrenos, con anterioridad propiedad del Ayuntamiento y enajenados por éste en su día, al no haberse cumplido las condiciones impuestas en el Pliego de Condiciones aprobado para su enajenación mediante subasta. Así mismo, solicita se informe “sobre si en el expediente administrativo de la reversión debe existir una peritación de las obras y mejoras que haya realizado el adjudicatario en los terrenos adjudicados, para que exista una compensación económica al mismo”.

Recibida la citada petición de Informe, y como quiera que en relación al mismo asunto ya fue emitido por este Departamento, con fecha 14 de abril de 2004, otro Informe en cuyas conclusiones se recogía expresamente la posibilidad de la reversión, supeditando el ejercicio del derecho de reversión de la titularidad de la parcela a su previa reclamación ante la jurisdicción civil, por tratarse de una enajenación formalizada mediante contrato privado, damos por reproducidos aquí los términos del citado Informe, y, nos limitaremos ahora a tratar de dar respuesta a aquellas otras cuestiones no abordadas en aquél. A tales efectos, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

En relación con la cuestión planteada sobre los trámites a seguir, explicados “paso a paso”, en la tramitación del correspondiente expediente administrativo, lo primero que hay que decir es que el ejercicio del derecho de reversión, en este caso, no puede articularse como una facultad de la propia Administración amparada en su privilegio de autotutela, de forma que ésta pueda iniciar y concluir el aludido expediente mediante una resolución administrativa



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



en la que se determine el reingreso en el patrimonio de la propia entidad de las parcelas objeto de enajenación; pues, conforme ya se decía en el Informe elaborado en 2004, al tratarse de una condición pactada en un contrato privado, el Ayuntamiento carece de potestad para declarar por sí solo resuelto el contrato, debiendo acudir, por tanto, ante la jurisdicción civil.

Así pues, el expediente administrativo, que necesariamente debe instruirse, debe quedar limitado a tratar de acreditar el incumplimiento de las condiciones exigidas en el Pliego de Condiciones que sirvió de fundamento para la enajenación de las parcelas, con apertura del preceptivo trámite de audiencia al adjudicatario o requerimiento fehaciente para que alegue los motivos que le hubieren impedido cumplir con sus obligaciones, para, a continuación, acordar lo más conveniente en defensa de los intereses municipales. A este respecto, a continuación se enuncian de forma esquemática los trámites que, en mi opinión, habrían de integrar el expediente en cuestión:

- Decreto de la Alcaldía ordenando se emita Informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales, sobre si se dan las causas o no para instar la reversión, así como, Informe jurídico de la Secretaría sobre la legalidad aplicable y procedimiento a seguir para proceder a la reversión de los bienes enajenados.
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que, tras describir los bienes enajenados objeto de reversión, se haga constar el estado actual de las obras ejecutadas, la implantación o no del servicio previsto y la valoración actualizada del terreno y de las construcciones incorporadas al mismo por el adjudicatario.
- Informe jurídico de Secretaría en el que, tras recoger brevemente el procedimiento seguido en su día para la enajenación, se informe sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para ejercitar el derecho de reversión. A este respecto, cabe decir que el hecho esencial que motiva el ejercicio del derecho de reversión, sería el incumplimiento por parte del adjudicatario de sus obligaciones, con la consiguiente habilitación al



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



Ayuntamiento para poder exigir la reversión de los terrenos enajenados, conforme a lo previsto en la cláusula sexta del Pliego de Condiciones.

- Apertura del trámite de Audiencia al adjudicatario o Requerimiento para que éste alegue las razones que le han llevado a incumplir con sus obligaciones, procurando entablar, si ello fuere posible, un proceso de negociación con el interesado que, sin menoscabo de los intereses municipales, permita alcanzar algún tipo de acuerdo encaminado a la instalación y apertura de una Residencia de la Tercera Edad en la localidad, que es lo verdaderamente importante y el motivo de enajenación de las parcelas. En el supuesto de que finalmente se llegara a un acuerdo satisfactorio para ambas partes, este deberá ser refrendado mediante la firma del correspondiente documento, que también deberá ratificarse posteriormente por el órgano municipal que corresponda.

En el supuesto de que finalmente se llegue a un acuerdo, en el sentido de revertir las parcelas enajenadas al Ayuntamiento, aquél deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.

SEGUNDO

Respecto de la posible existencia de una compensación económica al adjudicatario y la necesaria valoración de las obras ejecutadas por éste, cabe enfocar la cuestión desde dos puntos de vista totalmente diferentes.

En primer lugar, considerando la reversión pretendida como una consecuencia indeseada del incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario, de forma que, de conformidad con lo estipulado en la cláusula sexta del Pliego de Condiciones económico-administrativas, aprobado en su día y aceptado por el adjudicatario, éste se habría hecho merecedor de la sanción anudada al citado incumplimiento. Es decir, el incumplimiento por el adjudicatario de la obligación libremente asumida en su día llevaría aparejado el nacimiento del derecho de la Administración municipal para exigir la reversión de las parcelas enajenadas. No obstante, en este caso, habrá de ser el Juez en su caso el que declare el



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



derecho de la Administración municipal y determine la naturaleza del incumplimiento, pudiendo llegar hasta imponer al adjudicatario la obligación de indemnizar a ésta por los daños causados, tanto materiales como morales.

En segundo lugar, cabe también que, tras proceso de negociación abierto con el adjudicatario, se llegue a algún tipo de acuerdo sin necesidad, por tanto, de acudir a la jurisdicción civil. En este caso, habrá de estarse a los términos del acuerdo, si bien, cabe recordar que, como contrapartida a la previsible exigencia de indemnización por parte del adjudicatario por las obras ya efectuadas, podría argüirse el daño material causado a la Administración municipal en estos años por el incumplimiento de la instalación y puesta en funcionamiento de la Residencia de la Tercera Edad perseguida, así como, el daño moral también causado a la institución municipal y a su equipo de gobierno por el incumplimiento de los compromisos políticos asumidos por éstos ante sus ciudadanos, respecto de la dotación a la localidad de una Residencia de la Tercera Edad.

Abundando en la posibilidad de la negociación, cabe recordar que a pesar de que, referido al caso de la cesión gratuita de bienes, afectos *ex lege* al cumplimiento de los fines para los que se ceden¹, si los fines no se cumplen, los bienes automáticamente revierten a la Entidad con todas sus pertenencias, la jurisprudencia del Tribunal Supremo² ha matizado dicho automatismo y el rigor en los plazos, recordando que la reversión requiere una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido, y considerando que ciertas circunstancias especiales o de fuerza mayor podrían justificar la dilación o prórroga del plazo. Y no hay que olvidar que la reversión afecta, no sólo a las cesiones gratuitas de bienes, sino también a las enajenaciones onerosas, en las que se haya impuesto como condición la realización de un fin público³ (como es la construcción y puesta en funcionamiento de una Residencia para la Tercera Edad), por lo que lo que se acaba de decir respecto de las cesiones estaría también justificado en el caso de la enajenación.

¹ **Artículo 79.2** Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril.

² **SSTS** de 7 de Octubre de 1986, 28 de Diciembre de 1987 y 10 de Diciembre de 1988.

³ **STS** de 26 de Enero de 1979 y 24 de Diciembre de 1985.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Finalmente, con independencia de la resolución que se adopte y sin prejuzgar el derecho a indemnización que pudiera corresponderle al adjudicatario, sólo cabe añadir que, tanto en un caso, como en otro, es conveniente la incorporación en el Informe Técnico a que se hacía referencia en el punto anterior, de la valoración de las obras y construcciones realizadas hasta la fecha en las parcelas enajenadas, así como, la valoración contradictoria que, en su caso, pudiera presentar el adjudicatario en defensa de sus intereses y como apoyo a sus exigencias.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.