



Resolución del Ararteko, de 11 de agosto de 2011, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Carranza que finalice a la mayor brevedad el expediente de revisión de oficio del acuerdo de compraventa de un terreno de dominio público e indemnice a los afectados por los perjuicios que procedan.

Antecedentes

1. D. (...), en representación de su esposa (...), presentó una queja en esta institución, por la falta de respuesta y actuación del Ayuntamiento de Carranza, con relación a la reclamación presentada por la imposibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa de un terreno adquirido al propio ayuntamiento.

Con relación a esta cuestión, tramitamos la queja 25/2009/29. El ayuntamiento había acordado la venta a los interesados, del terreno ocupado por la edificación más un perímetro de cuatro metros de ancho y el acceso necesario. Los reclamantes, al estar interesados, presentaron la correspondiente solicitud y el Ayuntamiento aprobó la compraventa del terreno en el año 2003 y la operación se elevó a escritura pública en el año 2004.

Sin embargo, a los efectos de presentar al Registro de la Propiedad la escritura pública, se plantearon diversas dudas y diferencias sobre la exacta situación y se comprobó que el terreno objeto de la compraventa no era un terreno patrimonial sino que tenía la calificación de dominio público, al tratarse de un monte de utilidad pública. En consecuencia, a raíz de nuestra intervención, el Ayuntamiento de Carranza resuelve iniciar el expediente para la revisión de oficio del acuerdo plenario, de 24 de diciembre de 2003, ante la eventual causa legal de nulidad.

Por Decreto de Alcaldía 254/2009, de 23 de septiembre, se acordó dar traslado del expediente completo de revisión de oficio a la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi para que emitiera el preceptivo dictamen al respecto. Este organismo, en sesión de 11 de noviembre de 2009, acordó devolver el expediente al ayuntamiento para que se completara la instrucción.

En suma, concluimos nuestra intervención el 30 de diciembre de 2009, dado que el ayuntamiento indicó que el expediente para la revisión de oficio del acuerdo plenario de compraventa seguía su curso ordinario.

Sin embargo, el interesado presenta una nueva queja en mayo de 2010, ya que el expediente está paralizado, sin que haya avance alguno para resolver el tema. El ayuntamiento, en diciembre de 2009, le había indicado que en breve le responderían a la propuesta de acuerdo para la resolución del contrato de compraventa, fijando la cantidad a abonar como compensación.





Admitida la queja a trámite, el ararteko solicitó al Ayuntamiento de Carranza, el 27 de mayo de 2010, la información relativa a la situación del expediente de referencia y las previsiones para resolver el asunto.

2. El Ayuntamiento de Carranza no ha respondido ni a la solicitud de información inicial, ni al requerimiento posterior de 26 de julio de 2010, ni finalmente al apercibimiento de 27 de abril de 2011, ni a las innumerables gestiones informales que hemos realizado para obtener una respuesta sobre el efectivo estado de tramitación del expediente.

Al parecer, por Decreto de la Alcaldía de 5 de mayo de 2010, se resolvió continuar con la tramitación de la revisión de oficio del acuerdo plenario de 24 de diciembre de 2003, una vez completado el expediente según lo requerido por la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a la que se daba traslado a los efectos del preceptivo dictamen. Sin embargo, el reclamante nos indicó en el mes de octubre de 2010 que todavía no se había remitido el expediente a la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, ya que faltaban diversos trámites preceptivos para completar la instrucción del expediente.

A la vista de la reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y los antecedentes expuestos, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes:

Consideraciones

- 1.- Como cuestión previa, debemos denunciar la falta de colaboración del Ayuntamiento de Carranza con esta institución, actuación contraria a la obligación legal de aportar, con carácter preferente y urgente, cuantos datos, documentos, informes o aclaraciones les sean solicitados (artículo 23 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula la institución del Ararteko). En suma, según el relato que hemos constatado en los antecedentes, el ayuntamiento ha incumplido sus obligaciones legales para con esta institución.
- 2.- El procedimiento de revisión de oficio de los actos nulos viene regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC). En concreto determina este artículo que la administración podrá determinar la nulidad de un acto administrativo, entre otros motivos por haber prescindido totalmente del procedimiento legalmente previsto.

El terreno adquirido por la reclamante no tenía carácter patrimonial, por lo que no podía ser vendido por el ayuntamiento. Antes de iniciarse los trámites para la enajenación de un inmueble, el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB) determina que se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese. Al no llevarse a





cabo los trámites previos que hubieran permitido una completa información sobre la ubicación exacta del terreno y su debida inscripción registral, propició que se formalizara una operación de compraventa de un terreno que no podía ser enajenado dado su carácter de monte público catalogado.

- 3.- Aparte de dejar constancia de la importancia de cumplimentar debidamente todo expediente administrativo, de conformidad con los trámites previstos legalmente en el procedimiento específico que lo regula, la problemática que plantea esta queja es la manera de reaccionar en tiempo y forma por parte del Ayuntamiento de Carranza ante una operación de compraventa acordada el 24 de diciembre de 2003 y fallida por causas imputables a la Administración municipal.

Desde el año 2004 en que ambas partes formalizaron la escritura pública de la compraventa, el interesado venía reclamando, inicialmente por la falta de concordancia entre las escrituras, los planos y el catastro; posteriormente, ante la imposibilidad de inscribir el terreno en el Registro de la Propiedad, por la demanda de una solución para resolver el problema. Tal como hemos indicado en los antecedentes, en septiembre de 2009 el ayuntamiento inició el procedimiento correspondiente, aunque tardó casi dos años en completar la instrucción que le requería la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi para poder pronunciarse sobre la revisión de oficio del acuerdo de compraventa.

Según señalamos en los antecedentes, desconocemos las fechas exactas de los distintos trámites, ya que el ayuntamiento no nos ha facilitado información alguna por escrito, si bien sabemos que en el mes de febrero de este año la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi emitió el preceptivo informe y parece ser que el ayuntamiento en el mes de junio ya ha adoptado el acuerdo para dejar sin efecto el acuerdo de compraventa del terreno en cuestión. Sin embargo, al parecer, todavía no ha quedado completado el expediente a los efectos de fijar la cantidad a abonar al interesado, escrituras públicas, etc.

Con respecto a todo ello, debemos recordar la obligación de las administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los interesados. Debemos significar que la administración debe dar el correspondiente trámite a cuantos escritos sean presentados por los ciudadanos con celeridad, agilidad y eficacia, hasta llegar a la definitiva resolución o fin del expediente.

La ausencia de los trámites de instrucción correspondientes y de una respuesta administrativa a las reclamaciones de estos ciudadanos con la debida celeridad, supone un funcionamiento anormal de la administración que debe ser puesto de manifiesto por la institución del Ararteko, máxime como en este caso en el que se trata de resolver un contrato ya formalizado por causa imputable a la administración municipal.





La garantía de la existencia de unos trámites procedimentales y de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española – artículo 103.1 y 105– y forman parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado por el que se establece una Constitución para Europa.

- 4.- Finalmente, al desconocer exactamente los términos del acuerdo plenario de nulidad del contrato de compraventa, debemos recordar que el artículo 102.4 de la Ley 30/1992, de 30 de noviembre, de la LRJPAC, determina que las administraciones públicas, al declarar la nulidad del acuerdo de compraventa, podrán establecer en la misma resolución, las indemnizaciones que procedan reconocer.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente:

RECOMENDACIÓN 32/2011, de 11 de agosto, al Ayuntamiento de Carranza para

1. Que resuelva con la máxima celeridad y eficacia el expediente de nulidad relativo al acuerdo plenario, de 24 de diciembre de 2003, de compraventa del terreno de referencia, adoptando todas las medidas necesarias para dejar sin efecto el contrato de compraventa del terreno transmitido a los reclamantes, incluidas las indemnizaciones que fueran pertinentes.

