



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ ha solicitado a este Servicio de Asesoramiento Local informe jurídico en relación con la enajenación de una parcela municipal. La solicitud de informe señala que tras la tramitación del correspondiente expediente la parcela se declara “parcela sobrante” y como tal está recogida en el Inventario Municipal y se ha inscrito en el Registro de la Propiedad. Una vez que el Ayuntamiento ha decidido enajenar la parcela y se lo ha comunicado a los propietarios colindantes estos han realizado las siguientes manifestaciones:

Uno de ellos ha manifestado su disposición a la adquisición de la totalidad de la parcela sobrante.

Otro manifiesta su desinterés en la compra de la parcela sobrante y además se opone a la venta dado que dos de sus ventanas dan frente a esta parcela recibiendo luz directa, señalando que puede perder luz e intimidad y además teme que esta parcela una vez vendida se construya y anule sus ventanas.

Por último, el otro de los colindantes tampoco está interesado en la compra de la parcela sobrante y solicita se respete la servidumbre de paso a su propiedad para obras, etc.

De acuerdo con el art. 7.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL, en adelante), son parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado. Para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de alteración de calificación jurídica, en la forma que previene el artículo 8 del RBEL.

El artículo 8 indica que la alteración de calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad, y previa una información pública no inferior al mes, dicho expediente deberá ser resuelto por la Corporación Local respectiva mediante la adopción del acuerdo correspondiente con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación. La sentencia del Tribunal Supremo de 1-7-1998 hace referencia a estos requisitos. Esta calificación del terreno como sobrante determina la aplicación del art. 115.1 del citado Reglamento de Bienes que establece:

“1. Las parcelas sobrantes a que alude el artículo séptimo serán enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.

2. Si fueran varios los propietarios colindantes, la venta o permuta se hará de forma que las parcelas resultantes se ajusten al más racional criterio de ordenación del suelo, según dictamen técnico.

3. Si algún propietario se negara a adquirir la parcela que le correspondiere, la corporación podrá expropiarle su terreno del modo dispuesto para la regulación de solares a cuyo efecto será preceptivo, en cada caso, al dictamen técnico pertinente.”



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

De acuerdo con las previsiones de este artículo, la declaración de una parcela como sobrante determina la posibilidad de que la misma sea enajenable de forma directa al propietario o propietarios colindantes. La justificación de esta enajenación de forma directa se encuentra en el hecho de que la parcela sobrante por si sola no tiene utilidad alguna, sí la tiene en cambio, al adosarla a la de un propietario colinde con ella. De aquí que sea fundamental justificar y declarar previamente a un trozo de terreno como parcela sobrante.

Este art. 115.2 del RBEL prevé un sistema especial de adjudicación de las parcelas sobrantes, se mantiene el mismo principio de venta o permuta directa a colindantes, pero, como criterio de opción entre ellos, se añade que tal venta o permuta “... se hará de forma que las parcelas resultantes se ajusten al más racional criterio de ordenación del suelo, según dictamen técnico.”. Por lo tanto la enajenación de la parcela ha de hacerse a cada uno de ellos, con la fórmula de reparto que se estime adecuada al criterio de la más racional ordenación urbanística, teniendo en cuenta para ello el correspondiente informe o dictamen técnico. La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1997 dice que “ese informe constituye una prueba suficiente del más racional criterio de ordenación del suelo”. Este dictamen no es un mero formalismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1994 señala al respecto: “Por ello, el dictamen técnico sobre cual sea la utilización más racional de la parcela se revela como insustituible para garantizar el acierto de la decisión y también para que precisamente tal decisión se ajuste a la finalidad prevista por la norma. La posibilidad de error y de apartamiento de tal finalidad reglamentaria no es, pues, meramente teórica, y para demostrarlo basta lo sucedido en este caso, en el que, tras adjudicarse, sin razonamiento alguno, a uno de los dos colindantes, luego, al resolver el recurso de reposición, se razona que se ha hecho así exclusivamente porque se entendió que el otro había presentado fuera de plazo su solicitud”.

Este sistema de adjudicación no requiere la solicitud ni proposición por parte de los colindantes, tan es así que el punto 3 del art. 115 del RBEL prevé la posibilidad de expropiación del terreno del colindante que se negara a adquirir la parcela que le correspondiere. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1994 señala: “Por ello, por necesaria y ajustada a derecho que sea la apertura de un plazo para oír las propuestas de los interesados, antes de adoptar la decisión pertinente, lo que ya no puede hacerse en vincular tal decisión a la existencia o no de propuesta presentada, con total olvido de que la norma no exige tales propuestas, y que, por el contrario, sí establece cuál ha de ser el fundamento material de la decisión a adoptar: el «más racional criterio de ordenación del suelo», y, además, fija el procedimiento para ello: «según dictamen técnico»”.

De la lectura del escrito de solicitud de informe y de los informes técnicos remitidos parece que el procedimiento carece de ese trámite previo y preceptivo que es el dictamen técnico que determine la fórmula más racional de ordenación del suelo en relación con la adjudicación de la parcela. El informe de 10 de junio de 2012 y el de 21 de abril de 2013 son informes que determinan que la parcela reúne los requisitos para ser calificada como parcela sobrante y el de 27 de mayo de 2013 no recoge la fórmula de reparto que se estime adecuada al criterio de la más racional ordenación urbanística.

Como consecuencia de la falta de este trámite el procedimiento resultará anulable al amparo del art. 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico y procedimiento administrativo común por lo que lo consecuente sería retrotraer el expediente y solicitar este



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

informe técnico. A la vista del mismo y previa audiencia de los colindantes, adjudicar la parcela sobrante a aquel o a aquellos colindantes que desacuerdo con el informe técnico más se ajuste al más racional criterio de ordenación urbanística.

Respecto de las servidumbres, cuestión de derecho privado, puede que la parcela sobrante resulte gravada con una servidumbre de luces y vistas, servidumbre que debería aparecer reflejada en los documentos que señalan las características de la parcela (planos, fotos, informes...). Si la parcela sobrante (o parte de la misma) se adjudica al colindante propietario de la parcela sobre la que recae este derecho (predio dominante), la misma se extingue, sin embargo si se adjudica a otro colindante esta servidumbre seguirá existiendo y en la parcela grabada con la servidumbre (predio sirviente) no se podrá construir a menos de tres metros de acuerdo con el art. 585 del Código Civil *“Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583”*.

Respecto de la servidumbre de paso para reparaciones solamente existirá si fuese indispensable y con indemnización de acuerdo con el art. 569 del Código Civil *“Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroga”*.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho.

En Valladolid a 6 de noviembre de 2013