



Diputación
de Soria

ASISTENCIA
TÉCNICA
A MUNICIPIOS

C/Caballeros, 17
42002 Soria
www.dipsoria.es
975101080

Con fecha 30 de marzo de 2012 ha tenido entrada escrito procedente del Ayuntamiento de ... por el que se solicita informe sobre el ajuste a derecho de una resolución municipal denegatoria de una compensación por la cesión de parte de una parcela para ampliación de vial municipal, por parte de una vecina.

ANTECEDENTES.

Consta entre la documentación remitida:

- Contrato de cesión de unos terrenos para ampliación de calle, por parte de dos propietarias, y aceptación por el Ayuntamiento.
- Certificado de acuerdo plenario de fecha 2/09/11, de aceptación de cesiones.
- Informe de secretaría de fecha 27/01/12.
- Certificado de acuerdo de pleno de de 27/01/12, por el que se acuerda desestimar una petición presentada por Doña ..., de compensación (económica) por la cesión realizada. (No se acompaña este escrito de solicitud, aunque del contenido del acuerdo plenario, parece desprenderse su existencia y los términos de la misma)
- Recurso de reposición interpuesto por Doña ... contra el acuerdo plenario de fecha 27/01/12.

NORMATIVA APLICABLE.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL).
- Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCYL)
- Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Soria.
- Real Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. (RB)
- Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (LRJAP)

INFORME JURÍDICO

En el presente caso se produce una mezcla de dos situaciones que conviene deslindar; una de carácter urbanístico y una de carácter patrimonial.

Primero.- Valoración de recurso de reposición presentado.

El acuerdo plenario que adoptó el Ayuntamiento de ... el día 27/01/12, basa su argumentación para desestimar una petición de indemnización en el deber de cesión obligatoria de terrenos que



tienen los propietarios de suelo urbano para regularizar las vías públicas, ello con base en el art. 31 de la LUCYL.

Por su parte el recurso de reposición presentado basa su argumentación en la inexistencia de ese deber de cesión mientras no se produzca una intervención en las parcelas.

Debemos mantener en este punto nuestra conformidad con lo alegado por la recurrente; efectivamente, aunque las Normas Subsidiarias con Ámbito Provincial, de aplicación en este municipio, establecen en el art. 2.2.5.3.a) la obligación de los propietarios de suelo urbano de “*Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.*” No obstante esta previsión, entendemos que resulta de aplicación la LUCYL que establece en su art. 31.1, que esa obligación de cesión solo surge cuando se pretende la edificación de la parcela. Igualmente el art. 71 del RUCYL al hablar de los municipios sin planeamiento, cita la posibilidad de regularizar las calles hasta que alcancen una anchura de cuatro metros, pero esta posibilidad se restringe a los casos de construcciones de nueva planta, reformas, rehabilitaciones o ampliación de construcciones. Por tanto entendemos de la misma manera que la recurrente el deber de cesión no opera hasta que no se realiza en las parcelas, alguna de estas intervenciones.

Por otro lado efectivamente el art. 41.1 b) del RUCYL no resulta de aplicación ya que este Ayuntamiento no cuenta con alineaciones marcadas, las Normas Subsidiarias de aplicación no lo hacen, estableciendo en el art. 6.0.5.1 que “*Con carácter general se mantendrán las alineaciones exteriores actuales*”, por tanto hemos de entender que las alineaciones son las que marcan los límites de fachada, o los límites de propiedad, en caso de solares, no existiendo un deber de cesión.

El acuerdo de pleno se basa para desestimación de la pretensión en argumentos de tipo urbanístico que resultan erróneos, por lo que entendemos que el recurso de reposición debe estimarse, si bien esa estimación será parcial, ya que no puede concederse la compensación solicitada, ya que para eso habría que modificar el acuerdo suscrito entre la reclamante y el Ayuntamiento, cuestión que abordamos en el punto siguiente.

Segundo.- Acuerdo de cesión.

En el presente caso las cuestiones de tipo urbanístico nos parecen secundarias, ya que la verdadera cuestión es; el cumplimiento de unos acuerdos suscritos entre la recurrente y el Ayuntamiento.

El día 24/07/11, Doña ..., por su propia voluntad, acuerda con el Ayuntamiento textualmente:



A) *“D^a ..., como se dice anteriormente es heredera y propietaria de la finca indicada, es decir Plaza ... num. ... de ..., llegando dicha finca con límite de la Calle ... en el tramo de cinco metros de larga, de su propiedad, es muy estrecha, y con el fin de darle mayor amplitud; la misma, a petición del Ayuntamiento, cede voluntariamente de su terreno, por este lado oeste de dicha calle ..., 0,55 centímetros de ancho por cinco de largo, con la condición, que le serán depositadas, en su propiedad, las piedras de una pequeña pared, existente, dejada en su día cuando se derrumbó el inmueble; igualmente con cargo a su costo, levantará una pared de material que crea conveniente de 0,80 centímetros de alto por los cinco metros de largo aproximado.”*

Tenemos en este caso que la recurrente consintió la cesión de unos metros de su parcela pero no de forma gratuita sino a cambio de que el Ayuntamiento levantara una pared, por tanto aunque se estime el recurso presentado, nos encontramos con un acuerdo que mientras no se anule deberá ser cumplido.

En base a este acuerdo, no habría ninguna obligación del Ayuntamiento de pagar nada ya que del acuerdo suscrito, se deduce, sin ningún género de dudas, que la cesión a la que se obliga Doña ..., lo es sin precio, y a cambio el Ayuntamiento se compromete a depositar en su propiedad, las piedras de una pequeña pared existente, dejada en su día cuando se derrumbó el inmueble; *“igualmente el Ayuntamiento, con cargo a su costo, levantará una pared de material que crea conveniente de 0,80 centímetros de alto por los cinco metros de largo aproximado.”*

Entendemos que no puede ahora la recurrente venir contra sus propios actos, tan sólo exigir que se cumpla el acuerdo en sus términos, o variar de mutuo acuerdo los términos del mismo. Pidiendo una compensación lo que está haciendo es variar de manera unilateral los términos del acuerdo, donde claramente se establece que la única compensación que realiza el Ayuntamiento es la de, con cargo a su costo, levantar una pared de 0,80 centímetros de alto por, cinco metros de largo aproximado.

También cabe otra posibilidad que por parte de la ahora reclamante o del propio Ayuntamiento se plantee la posibilidad de revisar dicho acuerdo, según establece el art. 102 de la LRJAP (cuestión que deberá valorar el propio Ayuntamiento), por posible supuesto de nulidad, ya que se está adquiriendo un bien para destinarlo a un uso público (calle), sin haberse sujetado a los procedimientos legalmente establecidos, donación si es sin precio, lo cual exige la tramitación del correspondiente expediente con depuración física y jurídica de la parcela a donar, elevación a escritura pública etc., o el ordinario procedimiento previsto para estos casos que es la expropiación, en el marco del cual hay margen para llegar a un acuerdo expropiatorio, con su compensación económica, que es el procedimiento que entiendo debería haberse seguido en el presente caso, siendo muy limitada la posibilidad de la administración de firmar pactos o acuerdos que suponen la entrega de bienes sin depuración física y jurídica, realizando obras a cambio, soslayando los



procedimientos establecidos legalmente (expropiación) para la finalidad que se pretende en este caso, la ampliación de una calle excesivamente estrecha.

Conclusión.- De acuerdo con todo lo dicho entendemos que debe estimarse parcialmente el recurso de reposición interpuesto, con anulación del acuerdo de pleno de fecha 27/01/12, en todo salvo en la petición de compensación, ya que esa estimación no puede suponer la eliminación del acuerdo suscrito por la reclamante el día 24/07/11, que sigue vigente mientras no se deje sin efecto o se anule por los procedimientos legalmente establecidos, debiendo hasta ese momento cumplirse en sus propios términos, por ambas partes, términos que no incluyen otra compensación que no sea la de depósito de piedras y realización de una pared.

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

En Soria a 11 de abril de 2012