

J. Miguel 18496

Tramites



**T.S.J. MURCIA SALA 2 CON/AD
MURCIA**



SENTENCIA: 00806/2016

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

N56820

PALACIO DE JUSTICIA, RONDA DE GARAY, 5, 3ª PLANTA

RGS

N.I.G: 30030 45 3 2014 0001588

Procedimiento: AP RECURSO DE APELACION 0000161 /2016

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D./ña. AYUNTAMIENTO DE MURCIA

Representación D./Dª.

Contra D./Dª. PEDRO JOSE TORRES TORTOSA

Representación D./Dª. FRANCISCO ALEDO MARTINEZ

**ROLLO DE APELACIÓN núm. 161/2016
SENTENCIA núm. 806/2016**

**LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA**

SECCIÓN SEGUNDA

compuesta por los Ilmos. Srs.:

D. Abel Ángel Sáez Doménech
Presidente

Dª. Leonor Alonso Díaz-Marta

Dª. Pilar Rubio Berná
Magistradas

ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

S E N T E N C I A n° 806/16

En Murcia, a veintisiete de octubre de dos mil dieciséis

En el rollo de apelación n° 161/16 seguido por interposición de recurso de apelación contra la Sentencia número 55/16, de 14 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 6 de Murcia dictada en el procedimiento ordinario 200/14, en cuantía de 52.929,90 €, figuran como parte apelante el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, representado y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos, y como parte apelada D. Pedro José Torres Tortosa,



Validez desconocida Validez desconocida Validez desconocida

Firmado por: RUBIO BERNA PILAR
CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres,
O=FNMT-RCM, C=ES
Minerva

Firmado por: CN=ALONSO DIAZ-
MARTA LEONOR
OU=AC Administración Pública,
SERIALNUMBER=Q2826004J,

Firmado por: SAEZ DOMENECH ABEL
ANGEL
CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres,
O=FNMT-RCM, C=ES



representado por el Procurador D. Francisco Aledo Martínez y defendido por el Letrado D. Francisco López-Alascio Sánchez; sobre enajenación de parcela residual; siendo **Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D^a. Pilar Rubio Berná**, quien expresa el parecer de la Sala.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

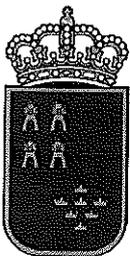
ÚNICO.- Presentado el recurso de apelación referido, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 6 de Murcia, lo admitió a trámite y después de dar traslado del mismo al demandante para que formalizara su oposición, remitió los autos junto con los escritos presentados a Sala, la cual designó Magistrada ponente y acordó que quedaran los autos pendientes para dictar sentencia; señalándose para que tuviera lugar la votación y fallo el 14 de octubre de 2016.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de D. Pedro José Torres Tortosa, contra los siguientes actos:

A).-La desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de alzada interpuesto contra el oficio de 14-11-2013 del DIRECTOR DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA en el que se dice: *“En relación con su escrito de fecha 17 de julio de 2013, en el que nos manifiesta seguir interesado con la adquisición de una parcela de titularidad municipal situada en el PERI UM-109 en el Palmar, N/Expte. 288/2011 y con nº de asiendo en el Inventario de Bienes Inmuebles de este Ayuntamiento 1937-I, le comunicamos que examinados los informes solicitados al Servicio Técnico de Gestión Urbanística así como al Servicio de Información Urbanística, se comprueba que se encuentran sin aprobar definitivamente los proyectos del programa de actuación, gestión y urbanización de dicho Plan Especial de Reforma Interior, por lo que hasta que estos no estén aprobados definitivamente, y por lo tanto depurada la situación jurídica de los terrenos de los que se solicita su compra no se puede iniciar el correspondiente expediente de enajenación”.*

B).-El acuerdo de 22-10-2014 de la JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA por el que inadmite el recurso de alzada y acuerda no tramitar el expediente de enajenación de terrenos municipales solicitado *en tanto en cuanto la situación jurídica y física de los mismos se encuentre debidamente depurada, requisitos que actualmente no concurren, y que son de obligado cumplimiento conforme a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (art. 136) y el Real Decreto 1272/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (art. 113), ya que dichos terrenos se encuentran dentro del PERI UM-109 de El Palmar, cuyo Texto Refundido no ha sido presentado para su correspondiente aprobación, no habiéndose aprobado*



tampoco los instrumentos de gestión urbanística (proyectos de programa de actuación, gestión y urbanización), siendo estos documentos los que deben determinar la división de fincas conforme a la parcela mínima establecida por el planeamiento. A partir de ese momento se podrá establecer el tipo de enajenación correcto conforme a la normativa de aplicación”.

La sentencia acoge íntegramente la pretensión deducida en la demanda, anula los actos impugnados y declara el derecho de la parte recurrente que el Ayuntamiento de Murcia venda al recurrente y sus hermanos la parcela sobrante de vía pública sita en el término de Murcia, Partido de El Palmar, con referencia catastral 30030A234095390000BB, propiedad del Ayuntamiento, por importe de 52.929,90 euros.

Con carácter previo, la sentencia rechaza los motivos de inadmisibilidad del recurso invocados por el Ayuntamiento demandado:

A).-La inadmisibilidad del recurso por falta de legitimación activa del recurrente porque en sede administrativa actuó por sí, en representación de su madre y como mandatario verbal de sus hermanos, no constando que en esta sede actúe en nombre de los mismos.

B).-La inadmisibilidad del recurso por inexistencia de acto administrativo recurrible; el oficio recurrido no tiene la condición de acto administrativo recurrible porque: no ha sido dictado por órgano administrativo con capacidad para adoptar actos; es un oficio de comunicación que no pone fin al procedimiento seguido ni impide su prosecución; en el ámbito municipal no existe el recurso de alzada

En cuanto a la falta de legitimación activa se razona que D. PEDRO TORRES TORTOSA, -recurrente-, D^a. CARMEN TORTOSA MARTÍNEZ, -no recurrente y madre del actor-, D^a. CARMEN, D. LUIS, D^a. M^a. JOSEFA, D. FERNANDO, D^a. RITA, D. ENRIQUE y D. GUILLERMO TORRES TORTOSA, -no recurrentes y hermanos del recurrente-, son dueños “pro indiviso” de la finca catastral 1194004XH6919S colindante con finca catastral 30030^a234095390000BB titularidad del AYUNTAMIENTO DE MURCIA.

Y siendo la titularidad “pro indiviso” de la primera finca y su condición de colindante con la que es de propiedad municipal hechos sobre los que no existe discusión, la falta de legitimación activa del actor no puede ser apreciada porque siguiendo la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que cita, “cualquiera de los condóminos puede comparecer en juicio, en asuntos que afecten a derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, ya para defenderlos, siempre que lo haga en beneficio e interés de todos los partícipes, caso en el cual la sentencia dictada en su favor aprovechará a sus compañeros, aunque no perjudicará a éstos la que les sea adversa o contraria”

Asimismo, se rechaza, la inadmisibilidad por inexistencia de acto administrativo recurrible por considerar que la comunicación recurrida, tras informar que la parcela de titularidad municipal cuya enajenación es objeto del litigio se ubica en un PERI respecto del que no están aprobados





definitivamente los proyectos del programa de actuación, gestión y urbanización, dá respuesta a la solicitud de que se lleve a cabo su enajenación por el precio en que ha sido valorada, contesta que no se puede iniciar el expediente de enajenación, y concluye que no se puede acceder a lo solicitado hasta tanto no estén aprobados definitivamente los programas referidos. De manera que, si bien no es un acto expreso o presunto de la Administración Pública que ponga fin a la vía administrativa en los términos estrictos a que se refiere el art. 25.1 de la LJCA, ni una actuación material constitutiva de vía de hecho, art. 25.2, ni un acto producido en aplicación de una disposición de carácter general, art. 26.1, se trata, según el Juzgador de instancia, de una actuación administrativa, en los términos del art. 1 de la LJCA, que procede del DIRECTOR DE LA OFICINA DE GOBIERNO MUNICIPAL, encargado de dar fe pública de los actos de los órganos municipales unipersonales, y que en la medida en que traslada a los interesados las razones por las que no puede accederse a la enajenación de una parcela de titularidad municipal debe entenderse impugnabile en esta sede, sin que suponga un obstáculo que la comunicación impugnada no sea recurrible pues a tenor de lo dispuesto en el art. 110.2 de la Ley 30/1992 y la jurisprudencia que lo interpreta, la Administración viene obligada a tramitar los recursos según su verdadero carácter, siempre que se deduzca de ellos, y a resolverlos por el cauce correspondiente, no sirviendo una respuesta cualquiera, y, en el presente caso, leyendo los ff 69 y ss del expediente, existe base suficiente para poder concluir que lo que se quería era recurrir la comunicación de 14-11-2013, razón por la que el Ayuntamiento debió dar al escrito el curso de un recurso de reposición y no inadmitirlo, como hace, sino, en su caso, desestimarlos como, en realidad hace, según resulta de la lectura del acuerdo de 22-10-2014 al que se amplió el presente litigio.

En cuanto al fondo del asunto, destaca la sentencia que el art. 7 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales incluye dentro de los bienes patrimoniales, a que se refiere el art. 6 del mismo, las parcelas sobrantes, -que por sus circunstancias físicas no sean susceptibles de aprovechamiento adecuado-, y los efectos no utilizables, -caracterizados por ser bienes cuyo deterioro, depreciación o deficiente estado de conservación los hagan inaplicables para los servicios municipales o el adecuado aprovechamiento-.

Por lo que se refiere a la primera clase, -calificación que el actor atribuye a la parcela que pretende-, es necesaria la previa tramitación de un expediente, regulado en el art. 8 de la misma norma, en el que se acredite la oportunidad y legalidad de atribuírsele la condición de parcela sobrante, previa información pública no inferior al mes y la adopción del acuerdo correspondiente con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación.

Y añade, que respecto de dichas parcelas sobrantes, el art. 115.1 del mismo Reglamento dice que serán enajenadas por venta directa al propietario



o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos, previa valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio (Art. 118).

De donde infiere que, se deben distinguir, respecto de las parcelas sobrantes, dos tipos de procedimientos: el procedimiento para calificar un terreno como parcela sobrante y el procedimiento para enajenar una parcela sobrante.

El primero está sujeto a los trámites que se prevén en el art. 8 citado. El segundo está sujeto al régimen jurídico establecido para la enajenación de los bienes inmuebles patrimoniales municipales en los arts. 109 y ss del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; regulación conforme a la que, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se debe proceder a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuere necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese (art. 113)

Aplicando esta regulación legal al supuesto de autos, pone de manifiesto el Juzgador los siguientes datos de interes que se derivan del expediente administrativo:

1.-el 26-9-2011 el recurrente presentó un escrito en el Ayuntamiento en el que solicitó la enajenación de la parcela con referencia catastral num. 30030ª234095390000BB sita en la margen derecha de la carretera N-301, pk 402+100a del término municipal de Murcia, ff 1 y ss;

2.-mediante sendas comunicaciones interiores de 10 y 31-10-2011, la Jefa del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento solicitó del Servicio de Información Urbanística y del Servicio Técnico de Gestión Urbanística que informe sobre la porción cuya enajenación se había pedido, su valoración y dimensiones, ff 8 y 9;

3.-el 20-10-2011 la Subdirectora de Servicios Generales de la Gerencia de Urbanismo emitió la "Cédula Urbanística" de la parcela, ff 10 y ss, y el 17-11-2011 el Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Gestión Urbanística emitió informe de valoración, ff 21 y ss;

4.-el 13-12-2011 el Director de la Oficina de Gobierno Municipal "En contestación a su ofrecimiento de compra al Ayuntamiento de Murcia de una porción sobrante de vía pública que quedó como resto de una expropiación realizada por la Demarcación de Carreteras del Estado" dio traslado al recurrente de la valoración de la parcela en 52.929,90 euros, ff 23 y ss;

5.-el 13-1-2012 el Ayuntamiento solicitó de la Demarcación de Carreteras del Estado la documentación jurídica referida a la parcela al no disponer de documentación sobre titularidad, actas de expropiación..., ff 27 y ss; solicitud que fue reiterada el 13-6-2012, f 56;



6.-el mismo día 13-1-2012 el recurrente presentó en el Ayuntamiento un escrito manifestando su conformidad con la valoración, su interés en la compra y su disconformidad con la ubicación que se le daba a la parcela al situarse en el PERI UM-109, ff 35 y ss;

7.-el 18-1-2012 la Jefa del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento remitió un fax a la Dirección General de Carreteras del Estado pidiendo que se le remitiese toda la información jurídica relativa a la finca expropiada y la determinación gráfica donde constase la dimensión de la misma para poder determinar si la parcela sobrante formaba parte de la cesión efectuada al Ayuntamiento por el Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento en el año 2003 por el que se cedían las carreteras y autovías que actualmente se consideran vías urbanas al formar el tramo de carretera parte de la cesión efectuada, ff 49 y ss;

8.-el 6-5-2013 la Jefa del Servicio de Patrimonio remitió una comunicación interior al Jefe del Servicio Técnico de Gestión Urbanística para que informase sobre la ubicación de la parcela que nos ocupa en el PERI UM-109, ff 57 y ss; y el 21-5-2013 el Arquitecto Jefe del citado Servicio Técnico informó: que la parcela formaba parte de la UA-II del PERI UM-109 si bien no se había redactado aún el instrumento de planeamiento en que así se dijese; que no se había confeccionado ningún plano de situación ni de delimitación de la parcela; y que si la parcela propiedad del Ayuntamiento no era la reclamada la valoración debía ser revisada, ff 59 y ss;

9.-del informe se dio traslado al recurrente, ff 60 y ss, que mostró nuevamente su interés en la adquisición en un escrito presentado el 17-7-2013, f 63, escrito al que el Ayuntamiento contestó con la comunicación de 14-11-2013, f 68, que constituye el objeto del presente litigio.

De lo expuesto deduce el Juez a quo que la solicitud del actor se inserta en el segundo de los procedimientos enumerados en el fundamento anterior; que el Ayuntamiento, una vez la recibió, no llevó a cabo la depuración física y jurídica del terreno sino que lo valoró y lo comunicó a quien instó su enajenación; y que fue el Ayuntamiento el que, después, se opuso a ésta con el argumento de no estar depurada la situación jurídica del terreno al no estar aprobados los proyectos del programa de actuación, gestión y urbanización del PERI UM-109.

Y concluye que la pretensión deducida por el recurrente debe ser estimada al no poder apreciar los dos obstáculos que el Ayuntamiento opone a la misma: falta de depuración e inexistencia de obligación legal de venta de las parcelas sobrantes, considerando que no existiendo discusión sobre el carácter de parcela sobrante del terreno pretendido ni la condición de colindante del recurrente, el Ayuntamiento, una vez solicitada, está obligado a enajenar la parcela litigiosa con fundamento en la doctrina de los actos propios porque





iniciado el procedimiento para la enajenación de la parcela, valorada ésta, comunicado al interesado y mostrada por éste su conformidad, el Ayuntamiento la frustró pretextando la falta de depuración jurídica de la parcela; es decir, oponiendo el incumplimiento de un presupuesto no imputable al interesado sino a la Administración obligada a depurar la situación del inmueble como paso previo a la enajenación conforme al art. 113 citado.

Por lo que se refiere a la falta de depuración del terreno, aclara la sentencia que el Ayuntamiento la funda en que el actor no está de acuerdo con la ubicación dada a la misma, en que no se ha aprobado el instrumento de planeamiento en el que se diga que se ubica en la UA-II del PERI UM-109, en que la posibilidad de que la parcela cuya enajenación se pide y la parcela valorada sean distintas exige una nueva valoración de aquella y en que aún no están aprobados los proyectos del programa de actuación, gestión y urbanización del PERI UM-109.

Y explica que, la depuración de la situación de los inmuebles objeto de transmisión no es un trámite destinado a salvaguardar los intereses exclusivamente particulares de los futuros adquirentes, sino una manifestación del principio rector de la gestión de los bienes patrimoniales de cualquier Administración consistentes en la eficiencia económica en su explotación y la mejor satisfacción del interés general, -sentencia del TS de 31-5-2011-, principio cuyo cumplimiento obliga a clarificar cualquier situación que pueda afectar a la enajenación del inmueble tanto desde el punto de vista meramente físico como jurídico, evitando de esta manera no sólo la frustración de las expectativas del adquirente, sino eventuales litigios contra la Administración, entre otras consecuencias.

La depuración de la situación física es la actividad encaminada a identificar el bien en sus elementos esenciales, como la superficie, linderos y demás circunstancias relevantes; y la depuración de la situación jurídica está destinada a definir todas las circunstancias de tal naturaleza que pueden afectar al derecho de dominio. Entre éstas se halla la falta de inscripción del inmueble, pero, con evidencia, también la existencia de errores en esa inscripción y de cargas o derechos de terceros.

Sobre estas cuestiones se razona en la sentencia que, la cédula urbanística y los planos que la acompañan, ff 10 y ss, los datos catastrales de la parcela, ff 55 y 66, y el informe de valoración que figura en los ff 21 y ss ofrecen datos suficientes para identificar la parcela sobrante en sus elementos esenciales pues permiten saber que mide 855 m², se ubica en el PERI UM-109 y que es la parcela num. 9539 del polígono num. 234. Y, por lo que se refiere a la depuración jurídica, aunque la parcela no figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Murcia en la Cédula Urbanística, ff 10 y ss, y el Informe de valoración, ff 21 y ss, interesados a raíz de la solicitud de enajenación, no dudan sobre la titularidad municipal del terreno



corroborado con la hoja del inventario de bienes del Ayuntamiento que figura al f 67 referida a terrenos transferidos por el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Murcia entre los que se encuentran el que es objeto del presente litigio. Teniendo en cuenta, además que, la depuración jurídica no se agota con la inscripción del inmueble y que el Ayuntamiento no ha acreditado, en el expediente ni en los autos, que terceras personas, en virtud de títulos diversos, estén poseyendo u ocupando la parcela y ostente derechos sobre la misma y que la concreción de tales derechos sea precisa para poder llevar a cabo la enajenación.

Razones que conducen a la estimación del recurso en los términos expuestos.

Funda el Ayuntamiento de Murcia su recurso de apelación en los siguientes motivos:

1) Indebida consideración de los terrenos como "parcela sobrante". No se ha tramitado el procedimiento previsto para poder otorgar esta calificación a la parcela, ni se esta en el supuesto de considerar que lo haya obtenido de forma automática

2) Antes de proceder a la enajenación es precisa la depuración física y jurídica de la parcela.

3) Inexistencia de obligación legal del Ayuntamiento de enajenar la parcela.

4) El Juez no puede sustituir el contenido de un acto discrecional de la Administración conforme a lo dispuesto en el artículo 71.2 de la Ley Jurisdiccional.

La parte apelada se opone al recurso por los propios fundamentos de la sentencia apelada que reproduce y añade:

1.- No procede introducir en la apelación la discusión sobre la consideración de los terrenos como "parcela sobrante" que no se negó en primera instancia, donde se dio por supuesto dicha calificación. La parcela se encuentra en terrenos regulados urbanísticamente por el Plan Especial de Reforma Interior UM-109, Unidad de Actuación II (PERI-UM UA II) redactado por URBAMUSA, aprobado el 25 de julio de 1991, convalidado por el PGMO (BORM de 19 de octubre de 2006) encontrándose en la ficha nº 549 de Sectores de Planeamiento relativa a dicho ámbito UM-109, estableciéndose ajustes en la disposición de zonas verdes y viario. La parcela que se pretende adquirir no cumple los requisitos para ser edificable por tener 855 m2 brutos (antes de cesiones obligatorias).

2.- Concurriendo los requisitos previstos legalmente la enajenación es obligatoria.

SEGUNDO.- Se aceptan los hechos y fundamentos de derecho de la sentencia apelada que no se opongan al contenido de la presente resolución.



Aunque la sentencia hace una correcta exposición de los hechos y una acertada exposición de la normativa de aplicación, esta Sala no comparte las consecuencias jurídicas que se extraen ni la decisión que se adopta.

Efectivamente, el artículo 7 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales clasifica como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes que se definen en el apartado segundo del mismo artículo como *“aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado”*

En nuestro caso, se da por supuesto que se trata de una parcela sobrante por que fue un resto de parcela sin utilizar en la ejecución de un tramo de la carretera N-301 y posteriormente cedido al Ayuntamiento, sin embargo, no consta que efectivamente cumpla los requisitos para ser considerada parcela sobrante, fundamentalmente que no sea susceptible de uso adecuado ni lo que es mas importante, que haya sido declarado así conforme a lo dispuesto en el apartado tercero del propio artículo comentado, que textualmente dispone que *“Para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de calificación jurídica, en la forma que previene el artículo siguiente y con la excepción que señala su número 3.”*

Como señala la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en Sentencia de 9 Dic. 2002, (Rec. 4287/1996) interpretando lo dispuesto en los artículos 7 y 8 aludidos es preciso, además *“...una declaración formal de calificación jurídica como tal «parcela sobrante», precedida de un expediente regulado en el artículo 8 RBEL, salvo en el supuesto contemplado en apartado 3 de este precepto que se refiere a la incorporación al patrimonio de Entidad local de bienes desafectados que, exige, no obstante, la recepción formal por el órgano competente de la Corporación (arts. 7 y 8 RBEL)”* y mantiene que para que unos terrenos puedan ser considerados *«parcela sobrante»*, no basta la concurrencia de los requisitos materiales previstos en el artículo 7.2 RBEL, sino que es precisa la declaración formal como tal, que implica una calificación jurídica, o la recepción formal, en el caso de bien desafectado, establecida en los artículo 7.3 y 8 RBEL.

El que se trate de los terrenos “sobrantes” de una expropiación por no haberse ocupado por la carretera construida no los convierte de forma automática en parcela sobrante en el sentido que se define en el artículo 7 del RBEL, en el que, como hemos visto, el dato esencial es que no sea susceptible de uso adecuado, debido a su superficie, forma o emplazamiento; datos que no constan en nuestro caso.

Por otro lado, para que pueda llevarse a efecto la enajenación es preciso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 113 del RBEL, previamente se proceda a depurar la situación física y jurídica del bien, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la propiedad si no lo estuviese.

En nuestro caso, pese a considerarse en la sentencia que constan en el expediente datos suficientes para la identificación de la parcela y que no





constituye un obstáculo a la enajenación la falta de inscripción registral de la misma, en el propio informe de valoración (ff. 21 y ss) se hace constar que *“Esta valoración se ha obtenido a partir de la superficie catastral del terreno, que deberá ser revisada y en su caso modificada cuando se realice el levantamiento topográfico con deslinde de fincas colindantes para obtener la superficie real del terreno”*

Hasta tal punto se hace precisa la depuración física y jurídica de la parcela que obran en el expediente varios escritos y oficios remitidos a la Demarcación de Carreteras del Estado, solicitando la documentación jurídica relativa a los terrenos de autovías y carretas cedidos en virtud de convenio firmado entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Murcia por tratarse de terrenos urbanos, por no obrar en el Ayuntamiento dicha documentación.

Pero, es mas, estando la parcela incluida en el PERI UM-109 en El Palmar, consta que no se han aprobado definitivamente los proyectos del programa de actuación, gestión y urbanización de dicho Plan Especial, de manera que, como bien dice la Administración, no se ha depurado la situación ni física ni jurídica de los terrenos que se tratan de adquirir.

Por último, en la sentencia se considera que la enajenación de una parcela sobrante al colindante es obligatoria para el Ayuntamiento cuando de la regulación legal no se desprende esa obligatoriedad.

Los artículos 112 y ss del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales regulan las remitiéndose a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales, y en el artículo 115 se dispone que *“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.*

No significa, sin embargo, que la venta sea obligatoria, sino que se trata de una excepción a la regla general sobre la forma de la venta de bienes patrimoniales que, conforme al artículo 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, debe realizarse por subasta pública – salvo el supuesto de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario-

En consecuencia, declarado el carácter de “parcela sobrante” de un terreno y depurada la situación física y jurídica del mismo, si la enajenación se hace al colindante, podrá hacerse por venta directa, sin necesidad de acudir a la pública subasta.

En nuestro caso, no consta acreditado que la parcela que se pretende adquirir tenga el carácter de parcela sobrante, ni que se haya depurado la situación física ni jurídica de la misma, por lo que no es posible acordar su enajenación, por mas que conste valorada la misma.

Reconoce la sentencia apelada que no se hizo la depuración física ni jurídica de la parcela, sin embargo considera que la administración queda obligada a la enajenación una vez iniciado el trámite para la misma en virtud de la doctrina de los actos propios.





Esta Sala no puede acoger este razonamiento, por que el hecho de que la Administración haya errado en los trámites y haya procedido a la valoración de la parcela sobre la que el actor tenía interés, no la obliga, si no se dan las condiciones para ello, a la enajenación de dichos terrenos, ni cabe hablar de actos propios cuando junto a esta valoración técnica realiza otros trámites que podrían considerarse contradictorios como son los dirigidos a determinar cual es la situación física y jurídica de los mismos

TERCERO.- Por lo expuesto procede estimar el recurso de apelación formulado, revocar la sentencia apelada; y desestimando el recurso contencioso administrativo formulado de forma acumulada, contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de alzada interpuesto contra el oficio de 14-11-2013 del DIRECTOR DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA y contra el acuerdo de 22-10-2014 de la JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA por el que inadmite el recurso de alzada y acuerda no tramitar el expediente de enajenación de terrenos municipales solicitado en tanto en cuanto la situación jurídica y física de los mismos se encuentre debidamente depurada, declarar la conformidad a derecho de dichos actos en cuanto a lo aquí discutido, sin imposición de costas en ninguna de las dos instancias atendiendo a la complejidad de las cuestiones planteadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

En atención a todo lo expuesto, Y POR LA AUTORIDAD QUE NOS CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA,

F A L L A M O S

Estimar el recurso de apelación formulado, revocar la sentencia apelada; y desestimando el recurso contencioso administrativo formulado de forma acumulada, contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de alzada interpuesto contra el oficio de 14-11-2013 del DIRECTOR DE LA OFICINA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA y contra el acuerdo de 22-10-2014 de la JUNTA DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO DE MURCIA por el que inadmite el recurso de alzada y acuerda no tramitar el expediente de enajenación de terrenos municipales solicitado en tanto en cuanto la situación jurídica y física de los mismos se encuentre debidamente depurada, declarar la conformidad a derecho de dichos actos en cuanto a lo aquí discutido, sin imposición de costas.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de conformidad con lo previsto en el artículo 86.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, siempre y cuando el asunto





presente interés casacional según lo dispuesto en el artículo 88 de la citada ley. El mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el artículo 89.2 de la LJCA.

En el caso previsto en el artículo 86.3 podrá interponerse recurso de casación ante la Sección correspondiente de esta Sala.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

