



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

*ASUNTO: BIENES*

**Reversión de terrenos que no se han destinado a la finalidad prevista en el procedimiento de enajenación.**

**172/12**

FD

\*\*\*\*\*

**INFORME**

**I. ANTECEDENTES.**

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Con fecha 18 de junio de 2012, tiene entrada en la Oficialía Mayor escrito del Ayuntamiento de XX, mediante el que se solicita informe en relación con las posibilidades de reversión de unos terrenos enajenados, que no han sido destinados a la finalidad para la que se enajenaron.



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

- Junto con la solicitud de informe, se remite copia de la documentación siguiente:
  - Anuncio publicado en el BOP de XX/01/2003, mediante el que se convoca la licitación para la enajenación de una parcela de X Ha. y se publica el pliego de condiciones. Unido al mismo constan sendas certificaciones de acuerdos del Ayuntamiento Pleno de X/05/2006, sobre "*PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LA PARCELA VENDIDA A LAS EMPRESA XX, S.L.*", y de 02/05/2007, sobre "*APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE PRÓRROGA PARA COMIENZO DE LOS TRABAJOS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO X EN XX.*" (1).
  - Escritura pública de X/04/2003, mediante la que segrega y vende una parcela de 20 Ha. a la empresa XX, S.L., en la que se anexan sendas certificaciones de acuerdos del Ayuntamiento, mediante los que se segrega la parcela y se adjudica el procedimiento a la empresa citada, así como diversos documentos relacionadas con la misma (2, 22, 23, 24 y 25).
  - Escrito de X/05/2003, mediante el que se remite el expediente de enajenación a la Consejería de Presidencia de la Junta de Extremadura y escrito de X/06/2003, mediante el que la Dirección General de Administración Local, acusa recibo de la comunicación de la enajenación realizada (3 y 4).
  - Documentación diversa en relación con la tramitación del estudio de impacto ambiental, calificación urbanística y licencia de obras para la construcción de un Centro de Turismo Rural (5 a 8, 10, 11, y 13 a 20).
  - Documentación diversa en relación con la descatalogación y exclusión del catálogo de montes de utilidad pública de una superficie de X Ha. del MUP nº 6 de Badajoz, "Baldíos y 1ª proporción de horas comunes, Dehesa Boyal y Ejido" (9 y 12).
  - Escritura pública de X/06/2010, mediante la que se constituye la compañía de responsabilidad limitada XX, S.L., que adquiere en dicho acto la parcela de X Ha. a la que se refiere este informe como aportación que realiza la empresa XX, S.L., en



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

contraprestación a las XX.000 participaciones sociales suscritas que le han sido adjudicadas (21).

- Nota informativa sobre la situación y actuaciones a seguir en relación con la parcela emitida por el Abogado, XX (26).
- Escrito de X/05/2012, dirigido por el Ayuntamiento a XX, S.L., mediante el que se anuncia el inicio de expediente para la reversión de la parcela, por pretender dedicarla a fines distintos y por incumplimiento de los plazos previstos en el pliego de condiciones del procedimiento de adjudicación y en la prórroga otorgada mediante acuerdo de X/05/2007 (27).
- Escrito de X/05/2012, Dirigido a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía del Gobierno de Extremadura, mediante el que se comunica el inicio de expediente de reversión de la parcela y se solicita la paralización de cualquier expediente a haya podido ser incoada a instancias de XX, S.L.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- \* Constitución Española de 1978 (CE).
- \* Código Civil (CC).
- \* Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- \* Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- \* Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP).
- \* Ley 33/2004, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- \* Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por el Decreto de 8 de febrero de 1946 (TRLH).
- \* Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por el real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

### III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. El Ayuntamiento pretende la reversión de los terrenos enajenados mediante el correspondiente procedimiento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12/12/2002. El pliego de condiciones por el que se rige la subasta convocada al efecto, contiene las siguientes cláusulas que resultan de interés para el asunto propuesto:

"Artículo 2.- Destino:

*La parcela reseñada ha de ser destinada por el adquiriente a la construcción de un centro turístico y de ocio; quedando completamente prohibido un destino distinto al establecido.*

Artículo 3.- Plazos y reversión:

*Plazos: La empresa adjudicataria estará obligada a cumplir los siguientes plazos:*

- a) Presentar en el Ayuntamiento Proyecto del Centro Turístico en el plazo de seis meses a contar desde la firma del contrato de adjudicación.*
- b) La ejecución del proyecto deberá estar finalizada en un plazo de veinticuatro meses desde la firma del contrato.*

*Reversión: Los terrenos objetos de la enajenación quedan sujetos a reversión a favor del Ayuntamiento por el incumplimiento de los plazos establecidos anteriormente, bastando para dicha reversión un acta notarial que acredite dicho incumplimiento.*

*El derecho de reversión de los terrenos solamente podrá ser cancelado por el cumplimiento de los plazos establecidos y será acordado por el Pleno de la Corporación Municipal.*

*En cualquier caso los plazos establecidos en esta cláusula podrán ser prorrogados previa petición motivada por el adquiriente, siendo el Pleno de la Corporación quien decida en última instancia el acuerdo de prórroga.*

Artículo 6.- Obligaciones del adjudicatario:

*El adjudicatario de la parcela objeto de enajenación estará obligado a cumplir con la legislación vigente en materia de Seguridad, Salud,*



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

*Urbanismo, Hacienda, Seguridad Social, Medio Ambiente, etc., en todo el proceso de gestión y construcción del proyecto de Centro Turístico.*

Artículo 12.- Adjudicación del contrato:

*El Pleno de la Corporación adjudicará el contrato dentro del plazo máximo de treinta días a contar desde el día siguiente a la apertura de proposiciones.*

*Hecha la adjudicación definitiva por el Pleno de la Corporación, se requerirá al adjudicatario para el día y hora en que tendrá lugar el otorgamiento de escritura pública de venta.*

*El contrato que regula el presente pliego tiene naturaleza privada y se registrá:*

*a) En cuanto a su preparación y adjudicación, por el presente pliego de condiciones.*

*b) En cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado.*

Artículo 13.- Régimen jurídico:

*En lo no previsto en el presente pliego regirán las normas establecidas en la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y Ley 13/95, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.*

MODELO DE PROPOSICIÓN

*.../...*

*Enterado de la convocatoria de subasta, ..., comprometiéndome a adquirir la parcela ... que se indica en el expediente incoado en dicho Ayuntamiento, el cual conozco, ...; con arreglo al pliego de condiciones administrativas que acepto íntegramente, ...*

*Que la parcela será destinada al fin que determina el citado pliego de condiciones, por ello me comprometo a presentar el oportuno proyecto para Centro Turístico en un plazo de seis meses a contar desde la firma del contrato de adjudicación ante Fedatario público."*

Del contenido de las cláusulas 2ª, 3ª y 6 y del modelo de proposición, se deduce claramente que la parcela objeto de enajenación debe ser destinada a un fin concreto, la construcción de un centro turístico y de ocio, y a su puesta en funcionamiento, aunque no lo exija expresamente el



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

pliego; la cláusula 3ª determina los plazos de presentación del proyecto y terminación de las obras y la consecuencia que se derivaría de su incumplimiento, que no es otra que la reversión que ahora pretende llevar a cabo el Ayuntamiento, y finalmente, la cláusula 12ª establece la naturaleza privada del contrato, remitiendo a las normas del derecho privado en cuanto a los efectos y extinción del contrato, si bien la cláusula 13ª, al determinar el régimen jurídico remite a la LBRL, el RBEL y la LCAP.

2º. La norma aplicable a los supuestos en los que los bienes transmitidos por las Entidades Locales no cumplan los fines para los cuales se llevó a cabo la transmisión es el artículo 111 del RBEL (los preceptos de la LPAP que regulan la reversión, artículos 150 y 151, no son aplicables porque la norma es posterior a la aprobación del expediente y a la firma de la escritura pública de compraventa y, aun en el caso de que fueran posteriores, no se aplicarían por no tener carácter básico), que lo regula en los siguientes términos:

*"1. Si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquellos a la Corporación Local, la cual tendrá derecho a percibir de la entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos.*

*2. Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.*

*3. Los bienes cedidos revertirán, en su caso, al patrimonio de la entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones."*

Pese a que al precepto transcrito emplea los términos "bienes cedidos" y "cesión" y está precedido por el artículo que regula los requisitos de la cesión gratuita, en modo alguno limita la reversión a tales supuestos y comprende también la cesión onerosa. Es especialmente ilustrativa de ello



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

la Sentencia del Tribunal Supremo de Sentencia de 10 junio 1998, que recoge la siguiente doctrina en su fundamento de derecho tercero:

*"TERCERO. ... Es cierto que el art. 6 del RD de 13 de junio de 1986 ordena que los bienes patrimoniales se rijan por las normas del Derecho privado en defecto de regulación específica; ... como regulando explícitamente (art. 111) la reversión de los mismos con todas sus pertenencias y accesorios al ente local si no fuesen destinados al uso previsto en el plazo estipulado (como regla general, el de cinco años), así como si no se mantuviese dicho uso durante los treinta años siguientes. En concreto: el precepto últimamente citado determina que el incumplimiento durante los plazos indicados de la finalidad prevista dará lugar a que se considere resuelta la cesión y reviertan los bienes al ente local correspondiente, ...*

*Como ya ha acordado esta Sala en sentencia de 24 de diciembre de 1985 (recogiendo asimismo la doctrina sentada en las anteriores de 25 de septiembre de 1970 y 13 de noviembre de 1972), ha lugar a la reversión de los bienes patrimoniales cedidos, cualquiera que sea el carácter del acto de disposición -gratuita u onerosa- efectuada, siempre que se incumpla la finalidad o destino previstos en el pliego de condiciones que haya servido de base a la adjudicación, habiendo de rechazarse toda tentativa de sustraer a la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa la potestad para resolver sobre la validez o nulidad de la reversión acordada, puesto que impondría lo contrario, tanto la naturaleza administrativa del contrato de cesión -siquiera verse sobre bienes patrimoniales-, como la facultad que se otorga al Ayuntamiento para proceder a efectuarla de modo directo y que el Reglamento de Bienes autoriza. No se puede dudar, en efecto, de que una adjudicación bajo la condición explícita de promocionar la construcción de viviendas de tipo rural en el plazo de seis años atiende al cumplimiento de una finalidad característica de obra o servicio público evidente, en la medida en que la competencia municipal se viene extendiendo [desde el Decreto aprobatorio del Texto Articulado de 16 de diciembre de 1950, por lo menos, en su art. 101.2 a)] a todo lo relacionado con la gestión urbanística y promoción de vivienda; competencias éstas que*

---



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

*se mantienen el art. 25.2 d) de la Ley de Bases vigente de 7 de abril de 1985, y que permiten considerar la enajenación efectuada a los fines expresados como un contrato administrativo innominado o atípico, pero que reviste especiales características que hacen precisa una especial tutela del interés público en su desarrollo, por atender a una finalidad social primaria, competencia de los Ayuntamientos titulares de los bienes enajenados con esa específica finalidad que, en este caso al menos, ha resultado incumplida.*

*... Sin perjuicio de que existan supuestos en los que cabe apreciar la existencia de un motivo excusante de la falta de cumplimiento en plazo, y ya que ése no es el caso que ahora se debate, de lo que no puede dudarse es de la procedencia de decretar en vía administrativa el acuerdo de reversión sin tener que acudir a demandar el auxilio de los Tribunales para ello, ni de la competencia de esta jurisdicción para enjuiciar la validez o nulidad del mismo, al tratarse del ejercicio de una potestad administrativa específica atribuida a los entes locales por la normativa reguladora de la actuación patrimonial de los mismos."*

En nuestro caso, esa condición explícita exigida por la sentencia transcrita es la construcción de un centro turístico y de ocio, condición que además atiende al cumplimiento de una finalidad característica de obra o servicio público sobre la que el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2.m) de la LBRL, tiene competencias: "2. El Municipio ejercerá, en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: ... m) Actividades o instalaciones culturales y deportivas; ocupación del tiempo libre; turismo."

Es indudable la naturaleza administrativa de la reversión y, por ello: 1, su tramitación se realiza en sede administrativa; 2, se sigue para ello un procedimiento asimismo administrativo; y 3, las incidencias son conocidas por la jurisdicción contencioso-administrativa. Así lo viene reconociendo el Tribunal Supremo en numerosos pronunciamientos; además de la Sentencia ya citada de 10 de junio de 1998, destacamos las Sentencias de 30 de





<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

marzo de 1998, "SEGUNDO.- Las alegaciones que se formulan no alcanzan a enervar el acertado criterio de la Sala de instancia. Es cierto que el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) contempla hoy matizadamente, en su artículo 111, la posibilidad de reversión en vía administrativa de los bienes patrimoniales cedidos cuando los mismos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión, encontrándose reconocida dicha potestad también en el artículo 97 del antiguo Reglamento de Bienes de 27 de mayo de 1955. Sin embargo dicha potestad de la Administración - de cuyo ejercicio y límites conoce este orden jurisdiccional contencioso-administrativo - no puede ejercerse con el automatismo que supone el Ayuntamiento apelante, sino atendiendo cuidadosamente a las circunstancias concretas de cada caso (sentencia de la Sala Especial de Revisión de 10 de Diciembre de 1988 y sentencia de esta Sala de 23 de noviembre de 1992)", y de 24 de enero de 2006, "CUARTO.- Sentado lo anterior resulta incontestable que en sede casacional hemos de partir de la concreta y clara pretensión ejercitada por el Ayuntamiento de Irún en vía administrativa. ... Se ejercitó una potestad administrativa para recuperar los bienes cedidos mediante el desarrollo de una reversión con amparo en los preceptos contenidos en el RBEL para el supuesto de incumplimiento de los fines impuestos, expresamente mediante la pertinente cláusula o implícitamente por aplicación del RBEL."; en relación con el expediente administrativo es significativa la Sentencia de 2 de julio de 2001 "SEXTO. Pues en definitiva se ha resuelto el contrato sin abrir un expediente administrativo ... . De ello se deduce que, como afirma la sentencia apelada, el acto de ejecución del contrato se dicta sin expediente administrativo previo, es decir, prescindiendo del procedimiento legalmente establecido, por lo que debe concluirse que es nulo de pleno derecho. ... Sin embargo, la "reversión automática y de pleno derecho" decidida por el Ayuntamiento de Pravia se acordó sin expediente previo de resolución contractual de ninguna clase, y, desde luego, sin el preceptivo e inexcusable trámite de audiencia previa a la sociedad afectada. La exigibilidad de este trámite de audiencia no queda desvirtuada por la previsión contenida en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, en el que se establece

---



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

*que "si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Corporación local, ... Sin perjuicio de que en caso de contradicción entre ambos preceptos, habría de prevalecer la de rango formal de Ley, no obstante tampoco puede observarse que exista oposición alguna entre los mismos, puesto que una cosa es el efecto sustantivo del incumplimiento, esto es, la resolución y la reversión, y otra bien diferente el procedimiento a seguir por la Administración para acordar este efecto, que requiere de la previa audiencia del afectado, que obviamente no se ha producido en este caso."*

Por lo que respecta a los plazos, el artículo 111 del RBEL distingue dos supuestos distintos, de un lado, para el cumplimiento del fin, que en nuestro caso se dan dos plazos distintos (seis meses para presentar el proyecto y cuatro meses para ejecutarlo), y de otro, para mantener el destino para el que se ha realizado la enajenación, treinta años y que, en nuestro caso no está previsto en el pliego. En relación con el primero, referido al cumplimiento del fin, habrá que esperar a que transcurran los plazos y si finalizan y no se ha cumplido, el Ayuntamiento dispone de un plazo de hasta cuatro años para ejercitar la reversión, como viene declarando el Tribunal Supremo en numerosas Sentencias, entre ellas la de 14 de febrero de 2006, "*... en el caso de incumplimiento de la finalidad a la que se sujeta la cesión del bien, procede la rescisión del contrato a instancia de la corporación cedente, ... bien por aplicación del artículo 111 (antiguo artículo 97.2) del Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales (sentencias de 23 de noviembre de 1992, recurso 4885/1990 y 26 de junio de 2003, recurso 9811/1998). Aceptada, pues -con todas las matizaciones que se quieran- la naturaleza de donación modal de este tipo de cesiones habrá de convenirse que el artículo dedicado a las mismas en el Código Civil (artículo 647) no regula la acción para solicitar la revocación como consecuencia del incumplimiento del modo o carga impuesto, procediendo, por la analogía que la figura guarda con las acciones rescisorias y resolutorias, que la misma deberá tener -como las mencionadas- cuatro años de duración, de conformidad con lo establecido en el artículo 1299 del*

---



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

*mencionado Código Civil, contados desde que el donante tuvo conocimiento del hecho determinante del incumplimiento y posibilidad de ejercitar la acción.” El otro supuesto, para el mantenimiento del destino para el que se han transmitido los bienes, está abierto durante los treinta años, incluso aunque no esté previsto en el pliego de condiciones o en el acuerdo de adjudicación, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo su Sentencia de 24 de enero de 2006, “Sin embargo tanto el art. 97 del RBEL/1955 como el art. 111 del RBEL/1986, con redactado distinto, coinciden en el aspecto esencial de la exigencia de plazo temporal para el mantenimiento del destino respecto del cual fue cedido el inmueble, treinta años, así como que los fines para los cuales fue otorgado el bien se cumplan en el plazo máximo de 5 años. La regulación prevista en la norma reglamentaria, art. 111 RBEL/1986, art. 97 RBEL/1955, despliega su eficacia ante la inexistencia de estipulación específica en el acuerdo de cesión. El incumplimiento de tales plazos conduce a la reversión de los bienes cedidos al Patrimonio de la Entidad municipal cedente con sus pertenencias y accesiones.”*

El órgano competente para aprobar el acuerdo de reversión el Pleno de la Corporación, porque haberse adoptado en su seno el acuerdo de aprobación del expediente y de resolución del procedimiento de adjudicación y porque es el órgano con atribuciones para “*El ejercicio de las acciones administrativas y judiciales*”, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.j) de la LBRL, como de manera reiterada viene exigiéndose por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas Sentencia de 28 de mayo de 1992: “*Pues en efecto la legislación de Régimen Local vigente exige que en los casos como el de autos el acto de recuperación del camino, que desde luego debe ser debidamente fundado, sea dictado por el Pleno y no por el Alcalde.*”

3º. En los términos de la cláusula 3ª del pliego de condiciones la reversión opera en el supuesto de que se incumplan los plazos de presentación del proyecto (seis meses) y de finalización de la ejecución del



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

proyecto (dos años), ambos a contar desde la firma del contrato, que se celebró en escritura pública con fecha 15/04/2003.

El primero de ellos, seis meses para la presentación del proyecto, finalizó el 15/10/2003, si bien el Pleno de la Corporación, con fecha 31/05/2006 (nótese que el Ayuntamiento toma conocimiento expreso del incumplimiento no sólo de este primer plazo sino también del segundo), acuerda ampliar este plazo a petición del adjudicatario en otros tres meses (al no indicar nada al respecto, es de suponer que contados a partir de que el interesado reciba la correspondiente certificación del acuerdo). Con independencia de ello, el Ayuntamiento requiere al promotor la presentación del proyecto de ejecución con fecha 15/11/2006 (cuatro meses y medio después del acuerdo del Ayuntamiento Pleno).

El segundo de los plazos, veinticuatro meses para la ejecución del proyecto, finalizó el 15/04/2005. Este plazo, tras ser ostensiblemente incumplido, a petición de XX, S.L. (adquirente en la segunda transmisión), también fue ampliado mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de 02/05/2007 que aprueba "... conceder un plazo de doce meses a contar desde el día de la fecha para inicio de los trabajos en el complejo Turístico de Cíjara; en caso de incumplimiento de dicho plazo se iniciará el procedimiento de reversión de los terrenos establecidos en el Pliego de Condiciones." Así pues, el plazo para iniciar los trabajos en el complejo finalizó el 02/05/2008. Aunque nada se dice al respecto, parece razonable suponer que el plazo para ejecutar el proyecto sigue siendo de dos años, pero ahora contado desde el plazo disponible para iniciarlos, por lo que la ejecución ha debido finalizar el 02/05/2010. Tomando este último plazo como referencia, el Ayuntamiento dispone de cuatro años, hasta el 02/05/2014, para acordar la reversión.

En cualquier caso, y esto es seguramente lo más relevante, todo el procedimiento de enajenación se tramita, como se ha señalado, para cumplir una finalidad concreta, la construcción de un centro de turismo rural y de ocio, finalidad que debe cumplirse y mantenerse durante al menos



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

treinta años, aunque no lo exija expresamente el pliego de condiciones, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, recogida en la Sentencia de Sentencia de 24 de enero de 2006, anteriormente transcrita. Por lo que el Ayuntamiento, dispone de un plazo de treinta años para acordar la reversión y este plazo contará, al menos y en el peor de los casos, a partir de la firma de la escritura pública de 15/04/2003, por lo que el Ayuntamiento tiene hasta el 15/04/2030, para aprobar la reversión. Pero es que el destino hay que mantenerlo incluso aunque hayan transcurrido los treinta años, según ha declarado el Tribunal Supremos en Sentencia de 21 de febrero de 2006: "c), *Que, a efectos meramente dialécticos, debe igualmente observarse el distinto tratamiento que el propio artículo 111 del Reglamento de Bienes concede a los dos plazos que contempla: ... 2. El segundo supuesto consiste en que "los bienes cedidos... dejasen de (estar)lo (destinados) posteriormente", con la misma consecuencia de la reversión. En el apartado segundo del citado artículo 111 se añade, no obstante, lo siguiente: "debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes". Tal afirmación ha venido siendo interpretada en el sentido de que, cumplidos los citados treinta años, los bienes devenían en irreversibles aunque se modificara el destino. Sin embargo, del precepto no puede deducirse que tal expresión implique la liberación del cumplimiento de la carga impuesta por el donante, ya que este elemento modal es la razón esencial de la institución que nos ocupa; esto es, el mantenimiento del bien en el destino para el que fue cedido debe permanecer mientras se mantenga la cesión. Por ello el Reglamento de 1986 ha señalado en el apartado 3 del citado artículo 111 que "los bienes cedidos revertirán, en su caso", a diferencia del Reglamento de 1955 en el que la reversión se producía "automáticamente".*

4º. Resulta sorprendente que la escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 15/04/2003, no incorpore y ni tan siquiera cite el pliego de condiciones por el que se ha regido el procedimiento de adjudicación, más aun cuando éste contiene obligaciones de carácter material que debe soportar el adjudicatario a modo de carga y sobre las que pesa la eventual reversión de los bienes transmitidos a favor del Ayuntamiento. Sin

---



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

embargo, con ser ello relevante no resulta imprescindible, por cuanto el adjudicatario se encuentra vinculado por todos los antecedentes incorporados al expediente, especialmente por su oferta y por el acuerdo de adjudicación, pero también por los actos posteriores, de los que claramente se deduce que, tanto la empresa adjudicataria como la que posteriormente adquirió la parcela en segunda transmisión, tienen conocimiento preciso de que la parcela fue enajenada con el fin de que se construyera en la misma el tan citado centro de turismo rural y de ocio. Al respecto, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 11 de diciembre de 1978, tiene declarado *"Que de lo hasta aquí razonado, se infiere que la reversión de los terrenos (bienes de propios) vendidos por el Ayuntamiento de Pamplona a don Gabriel XX Paulo, en cuyos derechos se subrogó la S. A. XX con la plena conformidad del Ayuntamiento, tiene su apoyo en la Cláusula 5.e) de la Escritura en que aquel contrato se formalizó, pero su propia esencia, extensión y características se hallan configuradas no sólo en la expresada literalidad de dicha cláusula sino también en los antecedentes que precedieron a la formalización del contrato, tales como los Acuerdos de la Corporación fechas 20 marzo 1959, donde en realidad se perfeccionó el contrato; 27 junio 1957, en el que se había ya cedido provisionalmente en precario al señor XX parte de los terrenos (10.000 m<sup>2</sup>) que después hasta un total de 18.315 le fueron vendidos, el Acuerdo Municipal de 23 febrero 1954 sobre beneficios y auxilios al establecimiento de industrias en el término municipal de Pamplona, las demás actuaciones administrativas, incluidas las primeras comunicaciones de don Gabriel XX al Ayuntamiento, que sirvieron de base para la formación de voluntad del órgano municipal y también de modo muy calificado ha de tenerse en cuenta la posterior petición de XX, S.A., al Ayuntamiento en el año 1962 para que se liberase a los terrenos adquiridos de la cláusula contractual de reversión que les gravaba, petición denegada por la Corporación en Acuerdo de 7 febrero de dicho año 1962 en base a su improcedencia en tanto no transcurriese el plazo de doce años de funcionamiento de la industria con el carácter de protegida, decisión que sin protesta ni objeción fue acatada por XX, S.A."*

---



<http://www.dip-badajoz.es/municipios/sael/index.php?cont=docum&c=1&id=3>

Mayores problemas surgen de las circunstancias que concurren en el caso concreto, ya que se han producido las siguientes transmisiones:

1ª. Del Ayuntamiento al adjudicatario del procedimiento, XX RURAL, S.L., que adquiere vinculado al menos por su oferta, por el acuerdo de adjudicación (que consta como anexo en la escritura) y por la petición de ampliación del plazo para la presentación del proyecto y el acuerdo de 31/05/2006, que autoriza la ampliación solicitada. Conoce por tanto, XX RURAL, S.L., la finalidad y el destino al que están afectos los bienes adquiridos, por sus actos anteriores y posteriores.

2ª. De XX RURAL, S.L., a XX, S.L., sin que sepamos en que términos se lleva a cabo por no haber tenido acceso a la escritura pública, pero que en todo caso está vinculado por su petición de prórroga para inicio de los trabajos y por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de X/05/2007, que otorga un plazo de un año para iniciar la construcción del centro. XX, S.L., pese a contar con la legitimación registral que le otorga el artículo 38 del TRLH, también es conocedor de la finalidad a que tiene que destinar el bien, según se desprende de la petición de prórroga del plazo para iniciar la construcción del centro.

3ª. De XX, S.L., a XX INVERSIONES GENERALES, S.L., que adquiere en dicho acto la parcela de X Ha. a la que se refiere este informe como aportación que realiza la primera de las empresas para la constitución de la adquirente. También cuenta con la legitimación registral que le otorga el artículo 38 del TRLH, pero también está afectada por las limitaciones que pesan sobre el bien, al quedar la transmitente integrada en la sociedad.

Badajoz, septiembre de 2012.