



ASUNTO: CALIFICACIÓN TERRENOS

Posibilidad de cambio de calificación de destino de VPO a Renta libre en bien enajenado de PMS

140/2014

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES

Escrito del Sr. Alcalde- Presidente de XX , de fecha x.x.2014, y de entrada en esta Oficialía Mayor el día x.x.2014, en relación con el asunto epigrafiado, manifestando en síntesis que por la ELM de XX se enajenaron unos terrenos del PMS, se escrituraron y se registró la enajenación en el de la Propiedad, con la afección a destino de construcción de VPO. Pasado el tiempo y ante la ausencia de interesados la adjudicataria, propone mantener el precio tasado, pero levantar la anotación de destino, para acceso de mas compradores. Se ha solicitado a la CA, la correspondiente autorización (art. 921.a) LSOTEX, y esta comunica telefónicamente que sea el propio Ayto el que lo acuerde y remita al Registro.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo -TRLR-
-Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

-LSOTEX-

-Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

III. FONDO DEL ASUNTO

Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos, en virtud de lo previsto en el art. 39.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo -TRLS-08-, deben destinarse con carácter preferente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, pudiendo también ser destinados a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

En este sentido, la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX-, determina en su art. 92.1. a) que los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de precio tasado para venta o arrendamiento, autorizados por la Junta de Extremadura. Además, en sus apartados b) y c) permite destinarlos a usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o del planeamiento, bien por decisión de la Junta de Extremadura o del Ayuntamiento Pleno, así como a cualesquiera de los usos, incluso lucrativos, admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público y así se declare motivadamente por la Administración titular y, en su caso, también por la competente para aquella ejecución.

Ciertamente, la LSOTEX en su art. 93 permite que los bienes de los patrimonios públicos de suelo puedan ser enajenados mediante concurso por precio que no podrá ser nunca inferior al 90 % del valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública, ni superior en un 10 % al valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno. Pero la enajenación no modifica el régimen especial aplicable a dichos bienes. La Ley ha querido y quiere que el Patrimonio Público del Suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las Corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local, sino el específico y concreto de *“prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones”*.

Por lo tanto, dicho destino al que está afecto el bien debe mantenerse aunque éste se enajene. Y para asegurar el cumplimiento de dicho destino, dicha condición debe figurar en el Registro de la Propiedad. A este respecto, una de las novedades más importantes

introducidas por el TRLS-08 fue el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones de los bienes del PMS. De este modo, la regulación actual prevé que en los actos traslativos de dominio de estos bienes se vincule al adquirente de los mismos a cumplir los fines para los que están destinados, de manera que estas cargas o gravámenes actúan como una condición modal que se vuelve resolutoria en caso de incumplimiento, es decir, vicia de nulidad el negocio jurídico. Así, el art. 39.2 TRLS-08 establece que la condición por la cual los terrenos adquiridos por una Administración que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, debe figurar tanto en el expediente administrativo, como en el acto o contrato de la enajenación. Y dicha limitación, al igual que el resto de las obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el art. 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación (art. 39.3 TRLS-08).

Es decir, al eventual incumplimiento por parte del adjudicatario de los terrenos integrantes del PMS de la obligación de cumplimiento de su destino, se le atribuye el carácter de condición resolutoria expresa y automática y producirá la resolución de pleno derecho de la enajenación con trascendencia real, revertiendo al patrimonio municipal las parcelas con todas sus pertenencias y accesiones, entendiéndose consumada la tradición. Dicha condición resolutoria se incorporará expresamente a la escritura pública de venta y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. En este sentido, el art. 39.4 TRLS-08 determina que el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones produce los siguientes efectos:

1º. Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial. Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

2º. En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas. Tales notas, en virtud de lo previsto en el art. 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la

finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

En definitiva, la afección de la finca a su destino, en este caso la construcción de viviendas de VPO, debe mantenerse siempre, por cuanto es una condición que deriva de la Ley y, consecuentemente, no puede ser variada ni por el Ayuntamiento ni por la Comunidad Autónoma. El art. 92.1.a) LSOTEX no significa que el destino de los bienes a viviendas de VPO deba ser autorizado por la Junta de Extremadura, pues es una obligación legal, sino que los regímenes de protección pública o de precio tasado para venta o arrendamiento a los que se sujetan los bienes, deben ser autorizados por la Junta de Extremadura. Por lo demás, se trata de una condición de carácter indefinido, que no se extingue por el transcurso del tiempo, ni depende de ningún cumplimiento por parte de los sujetos intervinientes en el negocio jurídico que dio origen a la transmisión del terreno, por lo que no existe ninguna causa legal que provoque la extinción de la misma en el Registro de la Propiedad, no pudiendo, en su consecuencia, ser cancelada ni por voluntad del Ayuntamiento transmitente ni del particular adquirente, ya que éstos no pueden vulnerar las condiciones ni el régimen establecido legalmente.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de XX advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, a 15 de Septiembre de 2014