

D. DERECHO ADMINISTRATIVO	ADMINISTRACIÓN LOCAL. PATRIMONIO	Núm. 71/2004
---------------------------	----------------------------------	-----------------

Javier FERNÁNDEZ-CORREDOR SÁNCHEZ-DIEZMA

Letrado del Tribunal Supremo

• ENUNCIADO:

*El Ayuntamiento de X, de 35.000 habitantes, sometido al régimen común de organización municipal, cuenta con recursos ordinarios del presupuesto por importe total de 11 millones de euros para cada uno de los años a que se refiere el presente supuesto. Igualmente, es titular de un solar, incluido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como suelo urbano, que aparece inscrito en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento como bien patrimonial. Es de resaltar que hasta el momento no se había aprobado instrumento de desarrollo urbanístico alguno del citado Plan General.*

*El citado solar está valorado en la cantidad de 3.000.000 de euros debido a las expectativas de desarrollo urbano previsto para la zona en que se encuentra ubicado.*

*Necesitando recursos económicos el Ayuntamiento, el Alcalde decide la enajenación del referido solar a favor de uno de los propietarios de finca colindante que lo había solicitado por escrito, toda vez que era su intención ampliar el rentable negocio de imprenta que allí tenía instalado mediante la construcción de nuevos edificios destinados a vivienda y a depósito del material ya impreso con carácter previo a su distribución, respectivamente.*

*Es de resaltar que sobre este solar existía en uno de los Juzgados de Primera Instancia de la ciudad procedimiento civil instado por una tercera persona que había ejercitado la acción reivindicatoria contra el Ayuntamiento, solicitando le fuese reconocida la propiedad del mismo. Dicho procedimiento, todavía, no había sido objeto de sentencia.*

*Aprobado los Pliegos de Condiciones de la enajenación, en los mismos el Ayuntamiento impuso, como condición, al comprador la obligación que tenía de pavimentar en tres metros de ancho la vía existente junto a la acera del edificio.*

*Pasados tres meses desde la perfección del contrato, el comprador dirige acción judicial ante un Juzgado de Primera Instancia solicitando, por ilegal, la anulación de la referida condición. Edificado el solar y destinados los inmuebles construidos a los ya citados fines, el señor X, el día 27 de octubre de 2003, en cumplimiento de la referida condición, solicita la oportuna licencia municipal para realizar las obras de pavimentación de la vía.*

*El día 8 de enero de 2004, ante la inexistencia de notificación alguna sobre aquella solicitud y entiendo que sería absurdo que le pudiera ser denegada, toda vez que se limitaba a cumplir una obligación impuesta por el propio Ayuntamiento, inicia las obras de pavimentación que finaliza el día 8 de febrero de igual año.*

*Enterada la Administración de la Comunidad Autónoma a la que pertenecía el citado municipio de estas últimas actuaciones citadas, eleva consulta a sus Servicios Jurídicos, en cuanto a sus posibilidades de actuación para la defensa de la legalidad.*

*Al cabo de unos años, el señor X traslada todas sus instalaciones al extrarradio de la ciudad debido a nuevas necesidades técnicas y de ampliación del negocio incompatibles con la zona urbana donde se encontraba su negocio.*

*Un colectivo de vecinos, ante la escasez de instalaciones recreativas, organizan y recogen la firma de 3.000 residentes al objeto de dirigir petición al Ayuntamiento para que adquiriera, de nuevo el solar en cuestión, a fin de destinarlo a su utilización por parte de los vecinos a finalidades distintas tales como reuniones de asociaciones, lugar para ensayo de grupos de bailes y de bandas musicales y otros fines culturales. Recogidas dichas firmas redactan el oportuno escrito que dirigen al Ayuntamiento en el sentido ya descrito.*

*Enterados de dicha petición los diversos grupos municipales, uno de ellos compuesto por 7 concejales solicitan al Alcalde la celebración de un Pleno Extraordinario para debatir y votar sobre aquella petición, además de otros puntos distintos que, sin embargo, no fueron incluidos en el orden del día de la sesión por el Alcalde que nada dijo sobre esos otros puntos. Sin embargo, el Alcalde sí incluyó otro punto en el orden del día, no solicitado por aquéllos consistente en la enajenación de otro inmueble patrimonial a favor de la persona que lo tenía como arrendatario.*

*En la sesión celebrada se acordó la recuperación de la finca, previa la aprobación por el Ayuntamiento del oportuno Proyecto de obras. Por ello, se comunica a su propietario el precio que está dispuesto a pagar el Ayuntamiento consistente en los 3.000.000 de euros que antes ella había recibido por la venta. El propietario no acepta el precio porque entiende que al pasar los años la finca se ha revalorizado, estimando su precio en 3.400.000 euros.*

*Ante esta posición del señor X, en nueva sesión plenaria se acuerda la expropiación del inmueble, declarándose la utilidad pública y el interés social del mismo y su necesidad de ocupación. A los ocho años de la expropiación, como no se hubiese iniciado obra alguna, el señor X ejerce el derecho de reversión. Fijado el precio, se le comunica y requiere al señor X un 2 de marzo. El día 15 de junio, como aquél no hubiere pagado, el Ayuntamiento declara caducado su derecho. El particular impugna esta declaración pues entiende que se debería haber incoado procedimiento previo garantizándole el trámite de audiencia previa y la posibilidad de defenderse, cosa que, efectivamente, no se hizo.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Aparte de la condición de bien patrimonial que tiene el solar a que se refiere el relato de hechos, ¿tiene alguna otra naturaleza especial?
2. Comentar el ajuste a derecho o no de todo lo relativo a la enajenación del mismo.
3. ¿Considera ajustado a derecho la impugnación realizada al Juzgado de Primera instancia por parte del particular de la condición impuesta?
4. ¿Considera ajustado a derecho la actuación del particular consistente en realizar la obra de pavimentación?
5. ¿De qué informarán los Servicios Jurídicos de la Comunidad?
6. La petición de los siete concejales de que se celebrara una sesión extraordinaria ¿vinculaba al Ayuntamiento?
7. La petición de los 3.000 residentes, ¿vinculaba al Ayuntamiento?
8. ¿Actuó conforme a derecho el Alcalde al no incluir en el orden del día de la sesión otros puntos pedidos por los concejales e incluyendo otro no pedido?
9. ¿Se podría proceder a la venta del inmueble patrimonial a favor del arrendatario del mismo?

10. La expropiación acordada, ¿es conforme a derecho?, si no es así ¿cuáles serían los medios legales de reacción del expropiado?

11. ¿Cómo se resolverá el recurso interpuesto por el particular contra la resolución de que no procede el derecho de reversión?

• **SOLUCIÓN:**

1. Naturaleza del solar.

Con independencia de que se trata de un bien patrimonial, porque así se afirma en el relato de hechos indicando que se encuentra inscrito en el Inventario de Bienes con este carácter, no cabe duda de que el mismo por esa inscripción, y por la naturaleza de suelo urbano donde se encuentra ubicado, según el PGOU, forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo, a tenor de lo establecido en el artículo 90.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

Estos bienes, a tenor del artículo 276.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación deberán ser destinados, según el artículo 280 del mismo Texto Legal, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. Enajenación del solar.

Varias cuestiones debemos de analizar en relación a la venta de dicho solar al objeto de acreditar si la misma fue ajustada a derecho o no. Así:

A) Órgano competente.

El supuesto nos indica que la venta es acordada por el Alcalde. Pues bien, no parece que fuera el órgano competente para acordar aquélla. Es cierto que el artículo 21 f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Ley reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) hace competente al Alcalde para las enajenaciones de bienes cuando no supere los 3.000.000 de euros. Sin embargo, a tenor de lo establecido en el artículo 22 o) y 47 m) de la misma Ley, si el valor de la enajenación excede del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto, además para la enajenación se precisa la mayoría absoluta del pleno, al superar el 20 por 100. Luego era competencia del pleno, pues, en este caso, el valor del bien es de 3.000.000 de euros, y los recursos ordinarios del presupuesto son de 11.000.000 de euros. Luego el valor excede de dicho porcentaje.

Por otra parte, al requerirse la mayoría absoluta no era posible delegación alguna en el Alcalde. De manera que el acto dictado por el Alcalde será nulo de pleno derecho, a tenor de lo previsto en el artículo 62.1 b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP y PAC).

La vía para remediar esta ilegalidad será, con independencia de los recursos administrativos o jurisdiccionales que los interesados pudieran interponer, la vía de la revisión de oficio de los actos nulos de pleno derecho contemplada en el artículo 102 de la citada Ley 30/1992, en el que se exige el dictamen preceptivo y vinculante del Consejo de Estado u Órgano Consultivo máximo de la Comunidad Autónoma.

Finalmente, debemos resaltar al respecto que se ha producido una modificación del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, pues en

su artículo 114 exigía esa mayoría absoluta cuando el valor excediera del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, mientras que en la Ley 2/1985, tras la reforma operada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, requiere para la necesidad de mayoría absoluta que exceda del 20 por 100.

#### B) Naturaleza del solar.

Ya hemos señalado que formaba parte del Patrimonio Municipal del Suelo y esto, en principio, suponía que tenía ciertas limitaciones, en concreto las contempladas en el artículo 280 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992 consistentes en que dichos bienes debían ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico. Es claro que el destino que pretende dar el particular al bien -ampliación de su negocio de imprenta y vivienda- no se corresponde con la finalidad indicada.

Ahora bien, el citado precepto señala que eso sucederá «una vez incorporado al proceso de urbanización y edificación». O sea, que, de alguna manera, se hubiere iniciado el desarrollo del planeamiento mediante los oportunos planes o instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales...). Esto, en el caso que analizamos, no se había producido, pues el propio relato de hechos así lo constata. De manera que, entendemos, que no se había incorporado, todavía, a proceso alguno de urbanización y edificación, por lo que no se veía afectado por esa limitación contemplada en la norma legal.

Otra cuestión distinta es que el propio Plan General hubiera contemplado un uso específico para dicho solar, en cuyo caso y, dado la obligatoriedad de las determinaciones del mismo, sólo, a través de la modificación o revisión del Plan, se hubiera podido alterar ese uso señalado.

#### C) Intervención de la Comunidad Autónoma.

El artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales señala que si la cuantía excede del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto será preciso autorización de la respectiva Comunidad Autónoma; en caso contrario, bastará la mera comunicación a aquella Administración.

En este caso, el 25 por 100 de 11.000.000 son 2.750.000. Luego si el valor del bien es de 3.000.000, excede de aquel porcentaje, siendo necesaria la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Si se hubiere realizado la enajenación sin esa autorización, estaríamos en presencia de un vicio de anulabilidad contemplado en los artículos 63 y 66 de la Ley 30/1992, LRJAP y PAC. Este acto sería convalidable, otorgando el competente la autorización oportuna.

#### D) Enajenación directa.

Del artículo 112.2 del referido Reglamento de Bienes deducimos que el procedimiento normal para la enajenación es el de la subasta.

Este mismo precepto, en su apartado 1, señala que «la enajenación de bienes patrimoniales se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales».

Esta normativa, en la actualidad, viene conformada por el real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, Texto Refundido de la Ley de Contrato de las Administraciones Públicas (TRLCAP), y su normativa de desarrollo.

En su artículo 92 se refiere a los supuestos en que es posible el procedimiento negociado, en general, y en sus artículos 140, 141, 159, etc., se contemplan los casos específicos en el caso de los contratos de obras, gestión de servicios públicos, suministros, etc. Pues bien, en ninguno de estos

supuestos parece tener encaje el caso que contemplamos para que se pudiera utilizar el procedimiento negociado o la contratación directa.

Por otra parte, supletoriamente habría que aplicar la nueva Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sin que en dicha Ley contemple el ser colindante como una circunstancia determinante o justificativa para proceder a la venta directa del bien. Si se contempla esta circunstancia el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, respecto a las parcelas sobrantes, pero no respecto al resto de los bienes en general.

La utilización de un procedimiento inadecuado para la venta, se convierte en un nuevo motivo de nulidad del artículo 62 de la Ley 30/1992, consistente en prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

E) Ejercicio de la acción reivindicatoria por parte de un tercero.

Debemos señalar que esta circunstancia no es ya ningún obstáculo para que las Administraciones Públicas puedan proceder a la venta de sus bienes.

El artículo 140.1 b) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas permite la enajenación de estos bienes litigiosos -prohibida en el anterior régimen jurídico-, siempre que se haga constar en el expediente la circunstancia acreditativa de que el adquirente conoce el objeto y alcance del litigio y asume sus consecuencias y riesgos.

### 3. Impugnación ante el Juzgado de Primera Instancia por el particular.

En primer lugar, debemos señalar que con carácter previo a demandar a la Administración ante un Juzgado de Primera Instancia, debió interponer la reclamación previa a la vía judicial civil a que se refieren los artículos 120 y siguientes de la Ley 30/1992.

En segundo lugar, que no parece ajustado a derecho la condición impuesta por la Administración, consistente en que para que le conceda la licencia de apertura es necesario que pavimente unos metros de vía pública, y ello por una doble razón: primero, porque no es ésa la finalidad de tal tipo de licencia, la misma, simplemente, persigue, la comprobación de que el inmueble construido reúne todos los requisitos legales para llevar a cabo la actividad para la que se solicitó; por tanto, condicionar su concesión a otras circunstancias es, pura y simplemente, una actuación administrativa constitutiva de desviación de poder, pues utiliza unas potestades legales para fines distintos de los previstos en el ordenamiento jurídico. En segundo lugar, porque se trata de una obra de pavimentación en la vía pública, competencia que corresponde ejercitar al Ayuntamiento, como se deduce, con claridad, de los artículos 25 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL. Otra cosa es que pueda repercutir el importe de dichas obras sobre los vecinos beneficiados por ellas en concepto de contribuciones especiales.

Finalmente, debemos resaltar que esta condición, se recogió en el Pliego de Condiciones que rigieron esta enajenación, este Pliego, no cabe duda de que debe insertarse entre los actos de preparación del contrato, que se aprobó, con carácter previo, a su consumación. Luego, debió impugnarse, en su momento, en los plazos marcados por la Ley, ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, previo, en su caso, recurso administrativo facultativo de reposición. Al no hacerse así, el acto devino firme y consentido.

### 4. Realización de las obras de pavimentación por el particular.

Con independencia de lo apuntado en la anterior cuestión, debemos significar que esta actuación no fue ajustada a derecho.

Dos razones nos llevan a esta conclusión:

A) Interpretó erróneamente el sentido del silencio administrativo. Al amparo del artículo 9.º 1.7 c) del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, el silencio administrativo era negativo o desestimatorio al tratar la licencia solicitada sobre una obra en dominio público, pues se trataba de pavimentar tres metros de una calle.

B) Si tales obras deberían realizarse en dominio público era preciso que, con carácter previo, se le otorgara una concesión demanial puesto que para aquéllas era imprescindible un uso privativo (arts. 75.2 y 78 del Rgto. de Bienes de las Entidades Locales). En concreto, el artículo 2.º del Reglamento de Disciplina Urbanística señala que «están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran pertinentes con arreglo a la legislación específica las obras...».

#### 5. Informe de los Servicios jurídicos de la Comunidad de Madrid.

Hemos señalado que la actuación del particular no fue ajustada a derecho, de manera que el Ayuntamiento estaba obligado a actuar para poner fin a esa situación de ilegalidad. De no actuar en este sentido, con independencia de que todas las legislaciones autonómicas sobre urbanismo prevén diversas actuaciones en defecto de actuación municipal, es lo cierto que, asimismo, podría aplicarse, lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 2/1985, LBRL, en el sentido de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma requiera a la Entidad Local para que actúe, denegando, expresamente, la licencia solicitada, y a partir de ahí, restableciendo la legalidad. En caso de no atender al requerimiento o si concediera, expresamente, la licencia, con independencia de su actuación subsidiaria, quedaría expedita la vía del recurso ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En este sentido deberían informar los Servicios Jurídicos de la Comunidad Autónoma.

#### 6. Petición de los concejales para la celebración de una sesión extraordinaria.

Esta solicitud vinculaba al Alcalde, en el sentido de que estaba obligado a convocar la sesión extraordinaria solicitada.

En este sentido, el artículo 78.2 del Decreto 382/1986, de 10 de febrero, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, obliga al Alcalde a convocar sesión extraordinaria si lo pide, al menos, la cuarta parte de los concejales. En este caso, el municipio tiene con 35.000 habitantes, luego cuenta con 21 concejales (art. 179 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, Ley General Electoral), pues se encuentra con una población, a estos efectos, de entre 20.001 y 50.000. De manera que siete de ellos suponen más de esa cuarta parte exigida.

#### 7. Petición de 3.000 residentes.

La misma no vinculaba a que el Pleno municipal se pronunciara sobre lo solicitado, en concreto la adquisición de la finca.

El nuevo artículo 70 *bis*.2 c) de la Ley 7/1985, LBRL, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, al regular la iniciativa de los vecinos, exige, al menos el 10% de firma de los vecinos con derecho de sufragio activo para las elecciones municipales. En el caso, en primer lugar, se habla de residentes -que no es lo mismo-, y, en segundo lugar, esas 3.000 firmas no representan, al menos, el 10% exigido al que antes hicimos referencia.

#### 8. Orden del día dispuesto por el Alcalde.

En este Orden del día no incluyó otros puntos solicitados por los peticionarios, y sí incluyó algunos no pedidos por aquéllos.

Pues bien, su actuación fue ajustada a derecho. El ya citado artículo 78 del Reglamento de Organización y Funcionamiento señala que «... la relación de asuntos incluidos en el escrito -se refie-

re a la solicitud de sesión extraordinaria- no enerva la facultad del Alcalde o Presidente para determinar los puntos del orden del día, si bien la exclusión de éste de alguno de los asuntos propuestos deberá ser motivada». En este mismo sentido, el artículo 82.1 del Reglamento de Organización y Funcionamiento señala que «el orden del día de las sesiones será fijado por el Alcalde o Presidente...».

La única actuación indebida del Alcalde, en este caso, es que no motivó la exclusión de esos otros asuntos pedidos, en el orden del día. Lo cual podría conllevar una anulabilidad del artículo 63 de la Ley 30/1992.

#### 9. Venta del inmueble al arrendatario.

Es otro punto del día de esa sesión extraordinaria incluido por el Alcalde.

En materia de enajenación de inmuebles, tanto el artículo 80 del Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, como el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, establecen la subasta como forma de enajenación, partiendo de la idea básica de que lo importante es obtener el mayor rendimiento económico posible.

El Texto Refundido de Régimen Local establecía en su artículo 120 una serie de supuestos en los que era posible la adjudicación directa en materia de contratación. Pero el citado precepto ha sido derogado por el TRLCAP, aprobado por Real Decreto 2/2000, de 16 de junio, que establece, respecto a los contratos tipificados en el Libro II, los supuestos en que es posible la utilización del procedimiento negociado en cada caso. Al no tipificarse el contrato de enajenación de bienes, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa se ha pronunciado sobre la posibilidad de aplicar, por analogía, los supuestos más adecuados a la naturaleza y finalidad del contrato de los que se regulan en los contratos tipificados.

Otra posible solución es acudir a la legislación patrimonial del Estado como legislación supletoria. En este sentido, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas cambia totalmente de filosofía. La regla general, para la enajenación, será ya el concurso, y la excepción la subasta (art. 137). Por otra parte, establece en el apartado 4 de este artículo, los supuestos en que es posible la utilización del procedimiento negociado, y entre ellos, en el apartado h), admite la posibilidad de adjudicación directa cuando sobre el bien que se pretende enajenar alguien ostente un derecho de preferente adquisición (derecho de tanteo o retracto).

Por otro lado, debemos señalar que puede armonizarse, perfectamente, la subasta con el derecho de tanteo que corresponde al arrendatario. La subasta determina realmente el precio del bien que se pretende enajenar, que normalmente es distinto al de la valoración técnica que, como tipo de licitación se consigna en el Pliego de condiciones. El derecho de tanteo puede ejercitarse antes del acuerdo de adjudicación definitiva, lo que supone que previamente ha de notificarse al arrendatario el precio resultante de la pública licitación. Si, notificado el precio y las condiciones, el arrendatario ejercita su derecho, a él se le adjudicará el bien enajenado. También puede ejercitarse el derecho de tanteo una vez adjudicado el bien enajenado, si bien ha de hacerse en forma condicionada. Ello supone que, si notificada la adjudicación, el titular del derecho de preferente adquisición hace uso de su derecho, el inmueble le será adjudicado definitivamente. En todo caso, en el Pliego de condiciones de la enajenación del bien ha de hacerse constar la posibilidad o posibilidades que la Administración desee aplicar en el caso concreto.

#### 10. Ajuste a derecho de la expropiación acordada y reacción legal del expropiado.

La expropiación no fue ajustada a derecho.

Si la expropiación, como se deduce del relato de hechos, era no urbanística se regiría por la legislación de régimen local en muy concretos aspectos y, especialmente, por la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) de 16 de diciembre de 1954.

Conforme al artículo 85, las facultades expropiatorias, en cuanto a la tramitación y resolución de expedientes, corresponderán íntegramente, en las materias de competencia local, a los municipios y provincias. Dentro de ellos, corresponde al Ayuntamiento en pleno la adopción de acuerdos en materia expropiatoria (art. 3.º del REF aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957). La expropiación ha de llevarse a cabo por quien tenga la competencia territorial y, además, competencia en la materia de que se trate. Beneficiario de una expropiación sólo puede serlo quien no tiene potestad expropiatoria y el Ayuntamiento la ostente, por lo que es a la vez expropiante y beneficiario.

La declaración de utilidad pública es requisito previo y necesario de toda expropiación. Esta declaración se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en los Planes de Obras y Servicios de la Provincia o Municipio aprobados con los requisitos legales (art. 10 de la LEF). Menos conciso, y más explícito, es el concordante artículo 11 del REF, cuando afirma que no será precisa una Ley, para la declaración de utilidad pública, cuando se trate de obras y servicios comprendidos en los Planes de Provincia o Municipio, aprobados con los requisitos legales, en los que se entenderá implícita aquella declaración.

Hoy, el artículo 94 del Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, pudiera parecer que la declaración de utilidad pública de las obras comprendidas en un proyecto sólo son referibles a las incluidas en planes de obras y servicios, pero no a los aisladamente aprobados.

Por ello, lo usual y seguro, en cuanto a las expropiaciones no urbanísticas es que se incluyan en planes de obras y servicios cuya aprobación lleve por Ley implícita la declaración de utilidad pública. Y no parece que un Ayuntamiento, por sí sólo y mediante la aprobación de un proyecto, pueda declarar la utilidad pública, requisito previo para legitimar una expropiación. Normalmente se refiere a planes y proyectos aprobados por otras Administraciones Públicas (Planes de las Diputaciones Provinciales, Planes Escolares, Planes de viviendas, etc.).

El fin del inmueble (uso cultural y recreativo) constituye una dotación que debe tener su reflejo en el planeamiento, en cuyo caso lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

En conclusión, si la instalación no figura en el planeamiento, y no se ha instado la inclusión de la obra en Planes Provinciales o similares, la misma será nula de pleno derecho por haber prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido (art. 62.1 de la Ley 30/1992), arrastrando la invalidez de los actos sucesivos del procedimiento expropiatorio al carecer el mismo de la correspondiente cobertura jurídica.

Ante ello, el expropiado, de acuerdo con el artículo 125 de la LEF puede reaccionar interponiendo los recursos administrativos o jurisdiccionales que crea oportuno, e, igualmente, podrá solicitar de la Jurisdicción Ordinaria la tutela posesoria (antiguos Interdicto de retener y/o recobrar la posesión) contemplada en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000.

## 11. Derecho de reversión.

Con anterioridad de lo afirmado en la cuestión anterior en el sentido de que la expropiación operada es nula de pleno derecho y, por tanto, se pueden destruir sus efectos a través de las más oportunas (recursos o revisión de oficio), es lo cierto que el expropiado en este recurso interpuesto contra la declaración de caducidad de su derecho de reversión, no tiene razón en el motivo del mismo.

El derecho de reversión, desde la perspectiva legal (arts. 54 y 55 de la LEF), para que opere su efectividad, está sometido a una condición resolutoria que la misma Ley impone, y no es otro que el pago por parte de quien lo ejerce del valor del bien expropiado. Si esto no se produce, como afirma la Ley, en el plazo de tres meses desde que es requerido por la Administración, el mismo pre-

cepto legal dispone que se producirá la caducidad del derecho de reversión de forma automática. Por tanto no era preciso procedimiento previo alguno, porque al incumplirse la condición impuesta por la Ley, el efecto se produce de forma automática.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley Orgánica 5/1985 (Ley Orgánica reguladora del Régimen Electoral General), art. 179.**
- **Ley 30/1992 (LRJAP y PAC), arts. 62, 63, 66 y 120.**
- **Ley 7/1985 (LBRL), arts. 21 f), 22 o), 25, 65 y 70 bis.2 c).**
- **Ley de 16 de diciembre de 1954 (LEF), arts. 10, 54, 55, 85 y 125.**
- **Ley 33/2003 (Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), arts. 137 y 140.1 b).**
- **RDLeg. 1/1992 (Ley del Suelo), arts. 276.2 y 280.**
- **RDLeg. 781/1986 (TRRL), arts. 80 y 94.**
- **Decreto de 26 de abril de 1957 (REF), arts. 3.º y 11.**
- **Decreto de 17 de junio de 1955 (Servicios de las Corporaciones Locales), art. 9.º 1.7 c).**
- **RD 1346/1976 (Ley del Suelo), art. 90.3.**
- **RD 1372/1986 (Bienes de las Entidades Locales), arts. 75.2, 78, 109, 112 y 114.**
- **RD 382/1986 (Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), arts. 78.2 y 82.1.**