

Expediente: _____

Asunto: Readquisición por el Ayuntamiento de parcelas municipales enajenadas.

Localidad: _____

Con fecha de entrada en este servicio el 11 de Junio de 2025, el sr alcalde de _____ solicita informe con el siguiente tenor literal:

"En el año 2015, se enajenaron varias parcelas propiedad del Ayuntamiento de _____ bajo una serie de condiciones recogidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas que se adjuntarán a la solicitud, que resumo a continuación:

El adjudicatario deberá edificar la parcela en el plazo que establezca en su plica y siempre antes de 3 años a contar desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa (se entenderá que ha cumplido esta obligación cuando haya obtenido la licencia de primera ocupación).

Además, al ser objeto de la presente venta de parcelas, la construcción de viviendas autopromovidas, el adjudicatario no podrá enajenar "inter vivos" las mismas hasta transcurrido el plazo ofertado y que deberá ser al menos diez años desde su adquisición.

.....

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en este apartado llevará al adjudicatario a la pérdida de la fianza definitiva que se establece en el 10% del precio de adjudicación, desde el incumplimiento mismo de las obligaciones indicadas.

.....



DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Sin perjuicio de la incautación de la fianza establecida en los supuestos de incumplimiento de los plazos de prohibición de venta de las parcelas adjudicadas, el Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo y/o retracto sobre las mismas.

La cuestión que se plantea es que si los adjudicatarios han incumplido alguna de las condiciones y por ende, han perdido la fianza correspondiente, pueden vender las parcelas al Ayuntamiento sin necesidad de que hayan transcurrido al menos 10 años o el tiempo ofertado en sus Pliegos.

En caso, de ser posible la venta, solicitamos indicación del procedimiento a seguir (...)"

Revisado el pliego de cláusulas administrativas aportado y la normativa de aplicación pasamos a emitir el siguiente

INFORME

El Ayuntamiento no puede volver a comprar la parcela, la cláusula decimocuarta del pliego relativa a las obligaciones del adjudicatario establece expresamente lo siguiente:

"(...) el adjudicatario no podrá enajenar "inter vivos" las mismas hasta transcurrido el plazo ofertado y que deberá ser al menos de 10 años."

La prohibición expresa de transmisión anticipada no distingue el destinatario de la transmisión, por lo que incluye también al Ayuntamiento.

En la misma cláusula también se establece:

"Sin perjuicio de la incautación de la fianza establecida en los supuestos de incumplimiento de los plazos de prohibición de venta de las parcelas adjudicadas, el ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo y retracto sobre las mismas."

Tampoco es posible como solución la consideración del derecho de tanteo y retracto ya que esta implica la existencia de un tercero que pretende adquirir la parcela.

Procede explorar la vía de la resolución del contrato por incumplimiento por parte del adjudicatario.

El artículo 110 de la ley 33/2003 de patrimonio de las administraciones públicas, relativo al régimen jurídico de los negocios patrimoniales establece lo siguiente:

1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado.

En consecuencia, la normativa de referencia para analizar la resolución del contrato por incumplimiento no es la ley 9/2017 de contratos del sector público sino el código civil, cuyo artículo 1124 establece lo siguiente:

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El ayuntamiento, o ambas partes, pueden promover, por tanto, la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y el abono de intereses.

El procedimiento a seguir podría ajustarse a los siguientes hitos:

1) **Iniciación:** a solicitud del interesado o de oficio por el Ayuntamiento, citando el incumplimiento .

2) **Instrucción:** informes técnico jurídicos sobre la situación física y registral del bien, valoración actual, liquidación económica (precio abonado, deducción de la fianza incautada, daños y gastos).

3) **Audiencia** al interesado.

4) **Propuesta y acuerdo plenario:** adopción de acuerdo firme resolviendo la compraventa y aceptando la reversión del bien.

5) **Formalización:** escritura pública de retrocesión e inscripción registral a nombre del Ayuntamiento.

6) **Inventario:** inclusión en el Inventario de Bienes Municipales.

En relación a la reversión del bien cabe hacer las siguientes consideraciones:

- La pérdida de la fianza del 10 % como sanción automática, no limita la responsabilidad del adjudicatario incumplidor, el ayuntamiento tendrá derecho a indemnización suplementaria de de daños y perjuicios (art. 1101 CC) si éstos exceden la fianza.
- La resolución pretendida se encuentra dentro del ámbito del derecho privado. A diferencia del Derecho Administrativo, donde la Administración ejerce sus prerrogativas y resuelve en régimen de autotutela, sin perjuicio de que el ciudadano pueda acudir ulteriormente a la vía jurisdiccional , en el ámbito del Derecho Privado quien resuelve las controversias son los Juzgados y Tribunales.

Es decir, el ayuntamiento no puede resolver por si misma el contrato en caso de que no existe conformidad por parte del interesado. En caso de disconformidad deberá acudir a la vía jurisdiccional civil instando la resolución contractual.

CONCLUSIONES

No es posible la recompra anticipada de la parcela por parte del ayuntamiento, ya que también está afectado por la prohibición de enajenar inter vivos en el plazo ofertado que deberá ser al menos de 10 años.

Como vía alternativa cabe la resolución del contrato por incumplimiento del adjudicatario aplicando las normas de derecho privado y siguiendo el esquema de procedimiento propuesto.

En caso de disconformidad por parte del adjudicatario, el ayuntamiento deberá recurrir a la vía judicial civil para instar la resolución contractual.