



**BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA, CELEBRADA POR
EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EL DÍA 27 DE ABRIL DE 2016**

SRES/AS. ASISTENTES:

Sr. Alcalde-Presidente

D. José Antonio Contreras Nieves

Sras./es. Concejales:

D^a. M^a de la Concepción Moreno Díaz

D. Ángel Peña Nieves

D^a. Soraya del Álamo Terriza

D. Ángel Sánchez Privado

D. José Antonio Ortega Villamayor

D^a. Celia Mariblanca Gutiérrez

D^a. Rosa María López Moreno

D. Ismael Ávila Moreno

D. Pedro José Yuste del Álamo

D. Francisco López Arenas

D. Jesús Martín-Borja Álvarez-Ugena

D^a Gema Rodríguez Cañadilla

D. José Antonio Moreno-Cid Martín-Delgado

D^a M^a Asunción Maroto Moreno

No asisten (con excusa)

D^a Carmen del Álamo de la Cruz

D. Diego Martín-Delgado Jiménez

En el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Madridejos (Toledo), siendo las nueve horas del día veintisiete de abril de dos mil dieciséis, se reúnen los Señores/as Concejales/as que más adelante se detallan, bajo la presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, D. José Antonio Contreras Nieves, con el fin de celebrar sesión extraordinaria de Pleno, para la cual habían sido previamente convocados de conformidad con los artículos , 78 y 80 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por el Real Decreto 2.568/86 de 28 de noviembre, asistido por el Secretario de este Ayuntamiento. De conformidad con lo dispuesto en el art. 90 de ROF, Sr. Alcalde declara constituido el Pleno Municipal, una vez verificada por el Secretario la válida constitución del Pleno, dado que se cumple la asistencia mínima de un tercio del número legal de miembros, el Presidente abre la sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el siguiente,

Secretario: D. Víctor Manuel Gómez López.

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 14 DE MARZO DE 2016.

Por el Sr. Presidente se pregunta a los asistentes si tienen que hacer alguna observación al borrador del acta de la sesión celebrada por este Pleno con carácter extraordinario celebrada el día 14 de marzo de 2016.



Por parte del Portavoz del GM del PSOE, no se hacen observaciones ni por parte del Portavoz del GM del PP.

Sometido a votación la aprobación del borrador del acta carácter extraordinaria del día 14 de marzo de 2016, siendo la misma aprobada con el voto favorable de los quince (15) concejales presentes, debiéndose dar traslado de la misma a los organismos oficiales pertinentes.

SEGUNDO.- ADOPCIÓN DE ACUERDO, SI PROCEDE, FINALIZADOR DEL EXPEDIENTE DE INVESTIGACIÓN CON RESPECTO A LA TITULARIDAD MUNICIPAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN SOBRE LAS VIVIENDAS SITAS EN LA PLANTA PRIMERA, PUERTAS A Y B, DEL EDIFICIO DE LA CALLE ZARAGOZA Nº 1, INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRIDEJOS.

Por parte del Sr. Secretario, se da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo sostenible celebrada el pasado 21 de abril de 2016, y que obra en el expediente.

Sirven de fundamento a esta decisión los expuestos en informe-propuesta de secretaría de 14 de abril de 2016, que se dan por íntegramente reproducidos en el presente acuerdo y son los siguientes:

A. ANTECEDENTES PROCEDIMENTALES:

I.- Con fecha 22 de junio de 2015, se dictó providencia de Alcaldía en la que se indicaba haber tenido conocimiento de que la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) tenía puestos a la venta, a través de su página web "BBVA VIVIENDA", los inmuebles a que se refiere este expediente, así que, después de citar una serie de antecedentes que se dan por reproducidos que hacían presumir que, aun constando tales inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de tercero, podía existir un derecho de reversión de los mismos a favor de la Corporación, se requirió de Secretaría y de la Policía Local la realización de un análisis previo sobre la procedencia de incoar este expediente de investigación.

II.- Con fecha 15 de julio de 2015, el Subinspector-Jefe de la Policía Local concluyó informe en el que, después de recoger las declaraciones recibidas a distintos funcionarios de la oficina de Correos y al propio Alcalde, se afirma que dichos inmuebles fueron usados como vivienda por empleados de Correos hasta el año 1998 y, a partir de ese momento, continuaron siendo destinadas a los fines de Correos para depósito de materiales de oficina, cajas con anagrama de Correos y mobiliario de oficina, constando incluso que esas cajas ocupaban las escaleras de acceso a las viviendas, ello hasta su puesta a la venta, a partir de la cual BBVA procedió al cambio de las cerraduras y a la supresión del uso que venía otorgándose con anterioridad.

III.- Con fecha 24 de julio de 2015, la anterior Secretaria de la Corporación emitió informe sobre la viabilidad del expediente de investigación, en el que, después de invocar los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho que entendió aplicables, y se dan por reproducidos, propuso la incoación de expediente de investigación con respecto a la titularidad municipal del derecho de reversión sobre las mismas viviendas.



IV.- El expediente de investigación se incoo mediante acuerdo plenario de 30 de julio de 2015, que se da por reproducido.

V.- El referido acuerdo plenario permaneció expuesto al público desde el día 11 de agosto de 2015, en que fue publicado el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 182.

VI.- Asimismo, tal acuerdo fue notificado a la Administración General del Estado (11.08.2015) y a la Autonómica (7.08.2015), así como a la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos (11.08.2015) y a BBVA (10.08.2015).

VII.- Mediante oficio de 11 de agosto de 2015, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas contestó no tener nada que objetar a la continuación del expediente de investigación.

Con fecha 25 de septiembre de 2015, la entidad BBVA compareció y formuló escrito de alegaciones en el que interesaba el archivo del expediente, por las razones que allí constan y se dan por reproducidas.

La Administración autonómica y la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos no formularon alegaciones a la incoación.

VIII.- Se interesó del Sr. Registrador de la Propiedad de Madridejos la inscripción de anotación preventiva del acuerdo de incoación de expediente de investigación con relación a ambas fincas, lo que consta verificado con efectos de 1 de septiembre de 2015.

IX.- Consta emitido con fecha 27 de agosto de 2015 informe de la arquitecto municipal con relación a la naturaleza urbanística de los bienes inmuebles, del que se desprende que su uso tiene carácter dotacional, de modo que se encuentra en régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad con el planeamiento.

X.- Con fecha 22 de octubre de 2015, previa solicitud, Correos recibió copia completa del expediente administrativo.

XI.- Con fecha 8 de octubre de 2015, la instructora dictó acuerdo de apertura de período probatorio, en el que propuso de oficio la práctica de una serie de pruebas, que se dan por reproducidas y fueron incorporadas a las actuaciones, de lo que se dio traslado a Correos y BBVA para alegaciones y puesta de manifiesto del expediente. Dicho acuerdo fue debidamente notificado a ambas partes.

XII.- Transcurrido el plazo concedido a ambas entidades, BBVA no hizo uso de su derecho, a diferencia de Correos, que, con fecha 30 de octubre de 2015, presentó escrito en el que alegó que la oficina donde desarrolla su actividad no era objeto de expediente y por tanto no podía resultar afectado por su resultado, sin perjuicio de darse por reproducido.

XIII.- Mediante oficio de 23 de octubre se solicitó certificación del historial registral de las fincas 24959 y 38900, que fue expedida por el Registro de la Propiedad de Madridejos el 28 de octubre de 2015.

XIV.- Con fecha 8 de enero de 2016, la instructora dictó acuerdo final de puesta de manifiesto del expediente, en el que propuso al Pleno el dictado de acuerdo de caducidad y archivo de las



actuaciones, ante el transcurso del plazo de tres meses desde la incoación del expediente sin que constase resolución expresa.

XV.- Tal acuerdo abrió trámite a este Secretario municipal, que también lo es del expediente, para la emisión del informe al que se refiere el artículo 53 del RBEL, que fue emitido con fecha 27 de enero de 2016, en el sentido de proponer la terminación del expediente por caducidad y la nueva incoación de expediente.

XVI.- Con fecha 4 de febrero de 2016 el Pleno acordó la caducidad y la nueva incoación de expediente de investigación.

XVII.- El referido acuerdo de nueva incoación permaneció expuesto al público desde el día 8 de febrero de 2016, siendo publicado el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 30 de 8 de febrero de 2016.

XVIII.- Asimismo, tal acuerdo fue notificado a la Administración General del Estado y a la Autonómica, así como a la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos y a BBVA, en todos los casos el 8 de febrero de 2016.

XIX.- Mediante oficio de 10 de febrero de 2016, el Jefe de Patrimonio del Estado contestó no tener nada que objetar a la continuación del expediente de investigación.

Con fecha 25 de febrero de 2016, se recibió escrito de Correos en el que se venía a manifestar que no resultaban afectados por este expediente, dado que la investigación no afectaba al local comercial donde prestan el servicio de correos.

Con fecha 26 de febrero de 2016, se recibió comunicación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con un contenido que no afecta al ejercicio de esta investigación.

Con fecha 21 de marzo de 2016, la entidad BBVA compareció y formuló escrito de alegaciones en el que interesaba el archivo del expediente, por las razones que allí constan y serán analizadas de seguido.

XX.- Mediante acuerdo de 29 de marzo de 2016, se acordó la apertura del período de práctica de prueba, que fue notificado a Correos y BBVA en fecha de 1 de abril de 2016.

XXI.- Transcurrido el período de probatorio, con el resultado que consta, idéntico en puridad al del previo expediente caducado, se ha emitido con fecha 13 de abril de 2016 acuerdo de valoración de la prueba por la instrucción de este expediente, en términos que se asumen en el presente y se dan por reproducidos.

XXII.- En el segundo acuerdo plenario de incoación de 4 de febrero de 2016, adoptado a continuación de la resolución de caducidad, se adoptó la decisión de mantener la medida cautelar de anotación preventiva de la incoación del expediente de investigación que venía adoptada por el Registrador de la Propiedad de Madridejos en las hojas registrales correspondientes a las fincas 38901 y 28902, interesando nuevo traslado al citado Registro de la Propiedad para que efectuara en su caso las anotaciones pertinentes.



Señalados estos antecedentes procedimentales, a tenor de los medios de prueba que constan en el expediente, hacemos nuestra la valoración probatoria efectuada en el antecedente acuerdo de la instructora del expediente, así que se expresan los siguientes antecedentes de hecho y resumen de prueba.

B. ANTECEDENTES DE HECHO Y RESUMEN DE PRUEBA:

I.- Consta mediante certificación de secretaría de 28 de noviembre de 1929 que el Ayuntamiento de Madridejos era titular, por prescripción, de un inmueble sito en la calle Zaragoza con una superficie de 353 m² inscrito en el Registro de la Propiedad de Madridejos al tomo 405, libro 114, folios 164, finca 11869, inscripción 1^a.

II.- Mediante escrito de 8 de julio de 1964 y previo concurso para la adquisición de un local y dos viviendas o de solar adecuado para su construcción en Madridejos (BOP nº 153 de 26.06.1964), el Jefe de la Administración de Correos de Madridejos interesó del Ayuntamiento la cesión a la Caja Postal de Ahorros de un solar para construir un edificio con destino a los servicios de Correos y Telecomunicaciones.

III.- El Ayuntamiento Pleno de 21 de julio de 1964, a tenor de esa solicitud, adoptó acuerdo para *“Ceder, previa autorización del Ministerio de la Gobernación, para la Caja Postal de Ahorros 200 m² de terreno aproximadamente, en la parte del solar de este Ayuntamiento que da a la calle de la Raya, hoy Zaragoza, dejando una salida de cuatro metros a favor de este Ayuntamiento, para construir un edificio con destino a los servicios de Correos y Telecomunicación”, así como “hacer la oferta a título gratuito del solar y su entrega al Estado completamente explanado y con sus calles de acceso urbanizadas”.*

IV.- Solicitada la autorización pertinente para la cesión, la Dirección General de Administración Local dictó resolución de 18 de noviembre de 1964, en la que, después de invocar el acuerdo plenario de 21 de julio de 1964 y afirmar la capacidad de la Corporación para el acto administrativo pretendido, se acordó *“autorizar a ese Ayuntamiento de Madridejos (Toledo) para ceder gratuitamente a la Caja Postal de Ahorros el solar de propiedad municipal anteriormente referido a los fines y con las condiciones expresadas en el expediente”.*

V.- El Decreto 285/1965, de 11 de febrero, del Ministro de la Gobernación, luego de razonar que los *“servicios de Correos y Telégrafos y Caja Postal de Ahorros en Madridejos se hallan instalados en locales contratados por la Administración en régimen de alquiler, que no reúnen condiciones por su reducida capacidad y mal estado”,* con la consiguiente *“necesidad de construir un alojamiento adecuado”,* autorizó a *“la Caja Postal de Ahorros para aceptar la cesión gratuita por el Ayuntamiento de Madridejos de parte de un solar sito en la calle Raya, hoy Zaragoza, de doscientos metros cuadrados aproximadamente, destinado a la construcción de un edificio para instalar los servicios propios y de Correos y Telecomunicación”,* facultando a la Caja Postal de Ahorros para que *“previas las formalidades que procedan construya el futuro edificio con aquella finalidad”* (BOE nº 45 de 22.02.1965).

VI.- Con fecha 10 de marzo de 1965, el Ayuntamiento y la Caja Postal de Ahorros otorgaron escritura pública ante el Notario don Eladio Torralba Escudero al nº 176 de su protocolo, por la que aquél procedió a la segregación de la finca de su titularidad, descrita en el ordinal I del presente informe, para conformar un solar urbano edificable con una superficie de 232 m², que de seguido fue cedido



a ésta gratuitamente “a los fines y con las condiciones expresadas en el expediente” administrativo, como resulta de la certificación de la resolución de autorización de la Dirección General que se anexó al instrumento público y ya consta reproducida (antecedente IV).

VII.- Caja Postal construyó sobre dicho solar un edificio compuesto de plantas baja y alta, con una superficie total construida de 454 m²; la planta baja consta de oficina de Correos-Telégrafos y Caja Postal con una superficie construida de 232 m² y la planta alta consta de dos viviendas, cada una de ellas con una superficie construida de 111 m², como consta en escritura de declaración de obra nueva otorgada el 15 de noviembre de 1985 ante el Notario D. Francisco Martín-Rabadán Muro (nº 1308 de su protocolo), inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos al tomo 623, libro 193, folio 209 vuelto, finca nº 24959, inscripción 2ª.

VIII.- Caja Postal de Ahorros era un organismo autónomo adscrito al Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones que fue creado por la Ley de Bases de 14 de junio de 1909. Fue sucedida por Caja Postal S.A. en virtud de escritura otorgada el 23 de julio de 1991 y después, mediante escritura de 30 de septiembre de 1998, fue absorbida por Corporación Bancaria de España S.A., que pasó a denominarse Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario S.A., que, en virtud de escritura de 25 de enero de 2000, fue sucedida a título universal por Banco Bilbao Vizcaya, que pasaría a llamarse desde entonces Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA). Así consta acreditado en la escritura de compraventa de 10 de octubre de 2001, en el apartado de intervenciones.

IX.- Con fecha 15 de noviembre de 1985, Caja Postal de Ahorros otorgó escritura de declaración de la siguiente obra nueva construida: *“edificio sito en Madridejos, calle Zaragoza, nº 1. Conjunto de plantas baja y alta, con una superficie total construida de 454 metros cuadrados. La planta baja consta de una oficina de Correos-Telégrafos y Caja Postal, con una superficie construida de 232 metros cuadrados; y la planta alta en dos viviendas, cada una de ellas con una superficie construida de 111 metros cuadrados aproximadamente”*. Ello según resulta de la certificación del historial registral de la finca 24959, inscripción 2ª, facilitada por el Registro de la Propiedad de Madridejos el 28 de octubre de 2015.

X.- La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. fue constituida mediante escritura de 20 de junio de 2001 (según consta en escritura de compra de 10 de octubre de 2001). Y así, otorgó con BBVA, con fecha 10 de octubre de 2001, escritura pública de compraventa, por la que aquélla adquiriría de BBVA la titularidad del inmueble descrito en el expositivo I, definido como *“Edificio compuesto de plantas baja y alta, con una superficie total construida de 454 metros cuadrados. La planta baja consta de una oficina de Correos-Telégrafos y Caja Postal, con una superficie construida de 232 metros cuadrados; y la planta alta en dos viviendas, cada una de ellas con una superficie construida de 111 metros cuadrados, aproximadamente”*; edificio resultante de la escritura de declaración de obra nueva detallada en el ordinal IX del presente acto administrativo.

XI.- La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. realizó aquella compra porque se subrogó en los derechos y obligaciones de la Entidad Pública Empresarial de Correos y Telégrafos (hoy extinguida) y en virtud de un previo contrato de arrendamiento con opción de compra que esta última tenía otorgado con fecha 4 de febrero de 2000 con BBVA, que recaía sobre el edificio reseñado en la escritura de compraventa citada en el ordinal precedente. Esta afirmación es extraíble del expositivo III de la escritura de compra de 20 de junio de 2001 y se refrenda si se tienen en cuenta los siguientes datos fácticos: el expositivo III de dicho instrumento público señala que la escritura de compra sobre el edificio completo se otorgó en virtud del contrato de arrendamiento con opción de compra; en la fecha de la compra todavía no constaba división horizontal de esa obra nueva, que se hizo mediante



escritura de 30 de mayo de 2006; y, a mayor abundamiento, solicitada en su día de BBVA la aportación del contrato de arrendamiento con opción de compra mediante el acuerdo de apertura de prueba de 8 de octubre de 2015, curiosamente la misma omite aportarla a las actuaciones. Ello no obstante, la titularidad del derecho de reversión no derivaría tanto del devenir negocial y registral de este inmueble y sus departamentos, sino del destino realmente otorgado al inmueble, dado el carácter con que se efectuó la cesión originaria del solar a Caja Postal de Ahorros.

XII.- Con fecha 30 de mayo de 2006, BBVA otorgó ante el Notario don Antonio Francés Velasco escritura de división horizontal del edificio completo cuya obra nueva se declaró (finca registral 24959), para conformar tres fincas registrales distintas: de una parte, el local destinado a oficina de correos, que pasó a quedar inscrita al libro 308, tomo 1040, folio 126, finca 38900, inscripción 1ª; y de otra parte las dos viviendas sitas en la planta primera, puertas A y B, del edificio de la calle Zaragoza nº 1, dando lugar a su inscripción en el Registro de la Propiedad, respectivamente, al libro 308, tomo 1040, folio 127, finca nº 38901, inscripción 1ª, y al libro 308, tomo 1040, folio 128, finca nº 38902, inscripción 1ª. Estas viviendas pertenecen al edificio matriz del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal, inscrito en el mismo registro público al libro 308, tomo 1040, folio 125, finca nº 24959.

XIII.- BBVA inscribió a su favor las dos viviendas mediante la escritura de división horizontal de 30 de mayo de 2006. Sin embargo, a tenor de la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, BBVA no disponía de título suficiente, pues el edificio completo, viviendas incluidas, había sido adquirido por Correos, de manera que, en la fecha de la división horizontal, BBVA en modo alguno disponía de la titularidad de ninguno de los componentes de la finca 24959 que le permitiese constituir el régimen de propiedad horizontal.

XIV.- Con fecha 3 de junio de 2011, BBVA y Correos otorgaron una escritura de subsanación de la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, en la que textualmente se indicó (expositivo II) que *“al formalizar la compra venta referida no se tuvo en cuenta que una parte de la finca [viviendas] se encuentra ocupada por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.”*, así que se terminó subsanando la compra para hacer constar que el único inmueble transmitido a Correos era el local comercial (finca 24959).

Con independencia de lo expuesto por tales partes, la realidad constatada en expediente, como se verá de seguido, es bien distinta a la afirmada por aquéllas, pues las viviendas (fincas 38901 y 38902) no estaban ocupadas por BBVA en la fecha de la compra (10 de octubre de 2001), ni tan siquiera en la fecha de la subsanación (3 de junio de 2011), pues, en realidad, tales viviendas venían siendo ocupadas y destinadas al uso propio de Correos. También es llamativo (s.e.u.o.) que, a diferencia de la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, la escritura de subsanación de 3 de junio de 2011 no acompañó un acuerdo del Consejo de Administración de Correos en el que autorizase a la transmisión de aquellos inmuebles (viviendas) que eran de su titularidad por compra. Y sin perjuicio de otro hecho que también llama la atención, y es que la compradora Correos, en la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, manifestó al notario su voluntad de que no practicase el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, lo que consintió que no fuera necesaria una recompra a favor de BBVA, sino tan sólo una mera subsanación, sin necesidad por tanto de una nueva transmisión dominical, menos onerosa para BBVA como mínimo a efectos tributarios. Todo ello al margen de que haya de nuevo de insistirse en que, a los efectos de acreditar el derecho de reversión sobre tales inmuebles, lo relevante no es la titularidad y el devenir formal o registral de los mismos, sino el efectivo destino otorgado a los mismos, como lo justifica el hecho de



que la oficina de correos (finca 38900) no resultó inscrita a favor de Correos sino el 7 de julio de 2011, después de la subsanación.

Si lo relevante fuera la situación registral de los inmuebles, se podría entender que la oficina (finca 38900) no se había destinado a los fines pactados en la escritura de cesión de 10 de marzo de 1965 en aquellos períodos en que la misma no constaba inscrita a nombre de Correos o sus antecesores postales, así que habría concurrido causa de reversión sobre tal local. Lo importante, se insiste, no es la titularidad formal y registral, pues ésta no es obstáculo para que el uso efectivo atribuido a las distintas dependencias del edificio en cuestión fuera aquel que se pactó en la primigenia cesión del solar, con mantenimiento de la condición pactada y sin posibilidad de reversión sino cuando quedase justificado un uso y destino distintos de los previstos en la escritura de cesión y en el expediente administrativo en virtud del cual dicha cesión se operó.

XV.- Es público y notorio en este Municipio que el local de la planta baja ha venido siendo destinado, desde la declaración de su terminación (15 de noviembre de 1985) hasta hoy, a oficina de Correos. Según afirma el Alcalde, las viviendas de la planta alta estuvieron siendo usadas como vivienda por los empleados de Correos inicialmente, hasta aproximadamente el año 1996, fecha a partir de la cual las mismas habrían pasado a estar destinadas a archivos y almacén del servicio de Correos, lo que pudo ser constatado por el citado Alcalde, como resulta de la providencia de Alcaldía de 22 de junio de 2015.

Por tanto, en punto al local comercial, no puede imputarse a Correos incumplimiento del fin y destino de la cesión, pues construyó y ha venido usando el local desde su construcción a los fines y con el destino previsto en el expediente administrativo de autorización de la cesión. Ello no es obstáculo, sin embargo, para que se pueda considerar acreditado un derecho de reversión a favor del Ayuntamiento con relación a las dos viviendas construidas que también habían de mantenerse desde su construcción a los fines y con el destino de servicio de Correos en sus distintas formas.

XVI.- El 22 de mayo de 2015 se conoce la puesta en venta de las viviendas por parte de BBVA (según ordinal I de la providencia de 22 de junio de 2015 y como consta en las ofertas telemáticas de venta incorporadas al expediente, extraídas de la página web www.bbvavivienda.es con fecha 2 de junio de 2015, como figura en la parte inferior de las impresiones de los documentos). Y el 27 de mayo de 2015, la Corporación recibe oferta de venta, en la que se indica que las mismas se encontraban libres de arrendatarios, inquilinos y cualquier clase de ocupantes, luego habrían dejado ya de estar poseídos por Correos.

XVII.- A tenor de la providencia de Alcaldía de 22 de junio de 2015, se interesó de la Policía Local la emisión de informe sobre el uso y destino otorgado históricamente a las viviendas de la planta alta del edificio de Correos, de modo que el Subinspector-Jefe de la Policía Local emitió informe concluido el 15 de julio de 2015 en el que, después de recoger las declaraciones recibidas a distintos funcionarios de la oficina de Correos y al propio Alcalde, se afirma que las viviendas fueron usadas como vivienda por empleados de Correos hasta el año 1998 y, partir de este momento, continuaron siendo destinadas a los fines de Correos para depósito de materiales de oficina, cajas con anagramas de Correos y mobiliario de oficina, constanding incluso que estas cajas ocupaban las escaleras de acceso a las viviendas, ello hasta la puesta a la venta de las viviendas, a partir de la cual BBVA ha procedido al cambio de las cerraduras y a la supresión del uso que venía otorgándosele con anterioridad.



XVIII.- Es un hecho reseñable a estos efectos que, en virtud del Plan de Ordenación Municipal vigente (POM), el suelo donde están construidas las viviendas es urbano consolidado y de uso estrictamente dotacional. Sólo la oficina de Correos estaría destinándose a servicio público, pues, desde la puesta a la venta de las viviendas y ofrecimiento al Ayuntamiento, el uso pretendido de las mismas sería estrictamente residencial privado y, por tanto, absolutamente contrario al uso autorizado por el POM. La calificación dotacional tiene todo el sentido si nos atenemos a la finalidad de servicio de correos pactada en el año 1965 para el edificio en cuestión, con independencia de los destinos que figuren en el Registro de la Propiedad.

XIX.- A la vista del resultado de la prueba y como **conclusiones probatorias finales**, aparece acreditado que Correos, desde la puesta a la venta de los inmuebles de la planta superior por parte de BBVA, ha dejado de destinarlos al fin propio del servicio de Correos, con independencia de las titularidades sucesivas que puedan constar sobre los mismos en el Registro de la Propiedad. La condición que dio lugar a la cesión gratuita operada en el año 1965 fue la construcción de un edificio destinado al uso del servicio de Correos. En el año 1985 se construyó definitivamente ese edificio, con la configuración con que actualmente cuenta, y se vino destinando al servicio público. El local siempre ha venido destinándose desde esa fecha a los fines del servicio. Los inmuebles de la planta superior, y las partes comunes del edificio completo, también se vinieron destinando al uso propio del servicio de Correos: en principio, como viviendas para los empleados de Correos; con posterioridad, continuaron con la titularidad como mínimo hasta la compra operada por subsanación con fecha 3 de junio de 2011, si bien, desde que dejaron de utilizarse como vivienda y aun después de la escritura de compra de 3 de junio de 2011, continuaron ostentando la posesión de tales inmuebles, a modo de almacén, guardando mobiliario, material y cajas propios de Correos.

El uso como almacén se mantiene hasta el 22 de mayo de 2015, día en que el Alcalde tiene constancia de la puesta a la venta por parte de BBVA de los inmuebles de la planta superior, a fines residenciales privados, en cualquier caso contrarios al planeamiento urbanístico que establece la naturaleza dotacional del espacio en que se encuentran construidos dichos inmuebles; naturaleza dotacional que, sin duda, sí venía siendo cumplida por Correos, en cuanto que eran destinados a los fines del servicio público de Correos, de una u otra manera y con mayor o menor intensidad, pero de forma claramente ininterrumpida desde que construyó el edificio matriz.

Aparece, asimismo, que a todas luces no constaba ningún uso por parte de BBVA (era completamente ignorado) y sí claramente a favor de Correos, con base en distintos elementos de prueba que resultan particularmente del informe emitido por el Subinspector-Jefe de Policía local, cuya presunción de certeza en cuanto autoridad pública ha de ser tenida muy en cuenta en sus actuaciones como tal, máxime cuando sus conclusiones de hecho son consecuencia de las manifestaciones que recibe y que son debidamente referidas y explicitadas en su relato de hechos comprobados: el acceso al edificio y a los inmuebles de la planta superior sólo era posible desde los portones de acceso de Correos; desde la privilegiada posición que ocupa su despacho, con vista al patio del edificio, ha comprobado el uso histórico e ininterrumpido atribuido por Correos, no sólo al patio, sino también a los inmuebles de la planta superior; el Alcalde le manifiesta y es debidamente recogido en el informe que, al conocer la puesta a la venta de tales inmuebles el 22 de mayo de 2015, pudo entrar en los mismos y apreció de primera mano que en su interior constaba mobiliario, material de oficina y cajas con anagrama de Correos ocupando los inmuebles, al igual que las escaleras de acceso a los inmuebles, que estaban también copadas de cajas con anagrama de Correos; un último elemento decisivo es que, al ponerse los inmuebles a la venta por BBVA, esta entidad bancaria ya sí efectuó un cambio de cerraduras impidiendo definitivamente/ el uso y destino



que Correos venía haciendo de tales viviendas, con fines de almacén como hemos tenido oportunidad de justificar.

XX.- Se puede terminar de concluir, así, que Correos vino cumpliendo con su deber de mantener el uso y destino para servicio de Correos del local y de las viviendas hasta el 22 de mayo de 2015, fecha en que solamente las viviendas cambiaron ese destino pactado en la escritura de cesión, dejando de ser poseídas y usadas por Correos al último fin de almacén del servicio a partir de esta fecha, en que se ponen a la venta los dos inmuebles de la planta alta con fines estrictamente residenciales, lucrativos y contrarios al pacto de cesión y también a la normativa urbanística que tenía calificada esta zona como de uso dotacional, completamente acorde con la finalidad de servicio público objeto de tan mentada cesión; fines que, en suma, quedaron contrariados con la puesta a la venta y con la asunción de la posesión por parte de BBVA, con oferta en firme al Ayuntamiento indicando que los inmuebles ya se encontraban libres de ocupantes, poseedores o arrendatarios por cualquier título.

Así que se puede afirmar, después de este expediente de investigación, que el Ayuntamiento de Madridejos es titular del derecho de reversión sobre las fincas registrales 38901 y 38902 del Registro de la Propiedad de Madridejos cuya acreditación fue objeto, precisamente, de este expediente de investigación, en los términos jurídicos que se especificarán más adelante.

Como muy bien señala la instructora del expediente de investigación, la titularidad que se deriva de este expediente de investigación tan sólo se refiere al derecho de reversión de tales inmuebles y no a los inmuebles en sí mismos, que, en su caso, serán de la titularidad de la Administración local una vez que se ejercite ese derecho de reversión mediante expediente administrativo al efecto, lo que también se propone con el presente informe, pues las conclusiones de hecho y Derecho que aquí se deducen son perfectamente extrapolables y podrán servir de motivación a la incoación de este expediente de reversión.

Se invoca la aplicación de los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero.- El fundamento de la acción investigadora desplegada por esta Corporación local deriva, decididamente, de la motivación sentada en los distintos informes de viabilidad sobre la incoación del expediente de investigación que constan incorporados en los sucesivos expedientes, el caducado y el actual, así que, por economía procesal, se dan aquí por íntegramente reproducidos por remisión a aquéllos, perfectamente conocidos por los interesados personados en el expediente.

Ahora bien, se añadirán unos concisos razonamientos sobre la procedencia del expediente de investigación y sobre los argumentos que conducen a considerar la titularidad del derecho de reversión, por razones de congruencia, dadas las alegaciones formuladas por la entidad BBVA con fecha 21 de marzo de 2016, sin perder de vista, naturalmente, las contundentes conclusiones probatorias alcanzadas en instrucción.

Segundo.- Alegación de improcedencia del expediente de investigación:

En primer término, llama la atención que BBVA aluda a esta causa de oposición, inédita en el expediente de investigación declarado caducado, pues la misma falta de encaje denunciada por esta



entidad también debía existir en el previo. En cualquier caso y en síntesis, la alegante sostiene que la facultad de investigación no encaja en el supuesto concreto, pues afirma que no existe la más mínima duda de que las fincas objeto del presente expediente son titularidad de BBVA (sic), como resultaría de las notas simples que aporta como docs. nº 2 y 3 al escrito de alegaciones, así que -continúa-, al no existir desconocimiento alguno sobre la titularidad de las fincas, al existir constancia de la misma en un registro público como es el Registro de la Propiedad, este Ayuntamiento no puede ejercer esta facultad de investigación (sic), conclusiones que alcanza después de citar los artículos 45 del RBEL (RD 1372/1986, de 13 de junio), 4 de la LBRL (Ley 7/1985, de 2 de abril) y 45 a 49 de la LPAP (Ley 33/2003, de 3 de noviembre).

Efectivamente, el artículo 45 del RBEL dispone que *“Las Corporaciones locales tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y **derechos** que se presuman de su propiedad, siempre que ésta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos”*.

Al margen de la constancia de esta indudable potestad de las denominadas exorbitantes, cuyo ejercicio no es potestativo sino obligatorio a tenor de lo dispuesto por el artículo 68 de la LBRL, que establece la *“obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos”*, BBVA pretende tergiversar o bien confunde el objeto material de este expediente, pues no se está ante un expediente de investigación sobre la titularidad de las fincas registrales 38901 y 38902, que constan inscritas a favor de aquélla, sino sobre la titularidad de un derecho, el de reversión sobre las mismas.

Y es que por bienes de las Entidades locales debemos entender lo dispuesto en el artículo 79 de la LBRL, según el cual *“el patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan”*. Es decir, no sólo se puede investigar la titularidad sobre un determinado bien, sino también sobre derechos, como es el caso.

En este caso, a diferencia de la propiedad sobre los bienes (que sólo podrá ser obtenida previo el ejercicio de una acción en un expediente tendente a la reversión), la titularidad sobre el derecho de reversión no constaba en el momento en que al Alcalde se le pone de manifiesto la puesta a la venta de los inmuebles, con cambio de destino, sino que es a partir de tal momento cuando, no constando declarada esa titularidad, los hechos revelados por el propio Alcalde y por el Subinspector-Jefe de Policía Local hacían presumir que se había producido un hecho incumplidor del destino de servicio público para el que fue concebida la cesión; y es, en este punto, en el que se hizo necesario el ejercicio de esta potestad de autotutela administrativa investigadora que tiene por objeto averiguar la situación de este derecho cuya titularidad no constaba pero respecto del que aparecieron indicios de que pudiera corresponder a la entidad local y que supone un conjunto de actuaciones encaminadas a esclarecer, en la esfera interna de la propia Administración, la eventual titularidad de ese derecho como trámite o presupuesto previo al ejercicio de otra potestad de autotutela como la que pueda derivarse del expediente de reversión que se propone como de necesaria acción, en cumplimiento del deber de ejercer las acciones necesarias para la defensa de los bienes y derechos de la Corporación.

Por tanto, es claro el encaje del supuesto de hecho en la norma. BBVA yerra al hacer girar el objeto del expediente sobre la titularidad de los bienes concretos, cuando el expediente se centra en la titularidad sobre un derecho de reversión que derivaría de la escritura de cesión y que, en su caso, podrá dar paso al ejercicio de la siguiente potestad de reversión de los inmuebles. Así que la constancia registral poco o nada aporta en contra de este expediente, pues lo relevante para determinar la titularidad del derecho de reversión no es tal titularidad registral, sino el cambio de



destino de los inmuebles, en contra del pacto de cesión del año 1965, siempre y cuando, claro está, en el momento en que el Ayuntamiento se percata de este incumplimiento o cambio de destino constase vigente ese derecho o acción de reversión, como es el caso y se razonará de seguido, siguiendo el hilo argumental planteado por la entidad BBVA.

Tercero.- Alegación de ausencia de incumplimiento del acuerdo de cesión y prescripción por transcurso del plazo de 30 años:

Está en tela de juicio la titularidad de esta Corporación de un derecho de reversión sobre las viviendas sitas en la planta primera, puertas A y B, del edificio de la calle Zaragoza nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad de Madridejos, respectivamente, al libro 308, tomo 1040, folio 127, finca nº 38901, inscripción 1ª, y al libro 308, tomo 1040, folio 128, finca nº 38902, inscripción 1º; las cuales pertenecen al edificio matriz del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal, inscrito en el mismo registro público al libro 308, tomo 1040, folio 125, finca nº 24959.

No cabe duda alguna sobre el cumplimiento por parte de la sociedad de Correos de la finalidad de destino como servicio de correos del local de la planta baja de la calle Zaragoza. No puede predicarse lo mismo de las viviendas. Desde la construcción de las mismas habrían venido siendo usadas como vivienda para los empleados de correos hasta el año 1998. Desde aquí, se habrían empezado a usar como almacén de Correos. En 2000 y 2001, se habrían arrendado y se vendieron a Correos, aunque en 2006 se inscribieran a nombre de BBVA. El 3 de junio de 2011 se otorgó una escritura de subsanación de la compraventa realizada en 2001, que, en realidad, no se trataba de una subsanación sino de una auténtica compraventa. No obstante, con independencia de los avatares notariales y registrales, después del año 2001 e incluso después del 2011, el uso como almacén favorable a Correos se habría mantenido, ello hasta fechas recientes del año 2015, de forma que es, a finales de mayo de 2015, cuando se destina a un fin bien distinto al de servicio de correos en cualquiera de sus formas posibles: la venta, con manifestación expresa de encontrarse libre de cualquier clase de ocupante por cualquier título.

Del relato de hechos probados resulta que la Corporación ostenta un derecho de reversión de las viviendas, que se deriva de la cesión gratuita de solar realizada el 10.03.1965 y, una vez construidos el local y las viviendas, del incumplimiento por parte de Correos y BBVA del fin que motivó y fue causa de la cesión (destino para los servicios de Correos en la localidad de Madridejos), máxime cuando el objetivo pretendido con la venta es de carácter puramente mercantil e inmobiliario, ajeno y perturbador del fin de servicio público que justifica esta clase de cesiones, según dispone el artículo 79 del Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril. Fin que, a su vez y por otra parte, también contrariaría el uso dotacional previsto en el POM para este suelo.

El artículo 111 del RBEL, de aplicación a este expediente por mor de lo dispuesto en las Disposiciones Adicional Segunda y Transitoria Primera del mismo RBEL, dispone (ap. 1) 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, la cual tendrá derecho a percibir de la entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos. El apartado 2 a su vez señala que debe mantenerse el destino durante los treinta años siguientes al comienzo del uso y destino atribuido a la



cesión. Mientras que el apartado 3 ordena que, en tal caso, los bienes cedidos revertirán al Patrimonio de la entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones.

BBVA defiende lo siguiente: el local de la planta baja continúa dedicándose al servicio de Correos y las viviendas de la planta alta nunca se dedicaron al citado fin y servicio. Asimismo, sostiene que el cómputo del plazo de 30 años para el ejercicio del derecho de reversión ha de computarse en cualquier caso desde la fecha de la cesión del solar.

En cuanto al local, es claro que continúa dedicándose al servicio de Correos, lo que es incontrovertido en este expediente. Cuestión distinta es la del destino de las viviendas. Desde la construcción del edificio, se vinieron utilizando como viviendas para los empleados de Correos, así que también es claro que tal uso era propio del servicio, en cuanto bien afecto al servicio de los empleados de Correos, en una suerte de contraprestación o salario en especie. Con posterioridad a la terminación del uso como vivienda, Correos ha continuado destinándolo a un uso como almacén o depósito de materiales, mobiliario y cajas propios de Correos, así que también debe considerarse que tales usos y destino tendían a la satisfacción del servicio de Correos. Al margen de que, sólo a partir de la compra de 3 de junio de 2011, puede considerarse que BBVA adquirió efectivamente la propiedad de los inmuebles de la planta superior de la calle Zaragoza, la titularidad notarial y registral no afecta al uso que, efectivamente, se confería a tales inmuebles, incluso con posterioridad al otorgamiento de esa escritura de compra de 3 de junio de 2011. Ahora bien, a finales de mayo de 2015, la situación cambia radicalmente, pues cesa el uso que de tales inmuebles venía haciendo Correos, con puesta a la venta por BBVA en concepto de libre de poseedores, usuarios y arrendatarios por cualquier título y con subsiguiente cambio de cerraduras, así que, en este momento, se produjo el incumplimiento de las condiciones de la cesión.

El incumplimiento y la fecha en que se pone de manifiesto son evidentes y resultan de las actuaciones (aunque no debe hablarse tanto de incumplimiento en un sentido estricto contractual como de cambio de destino que hace nacer el derecho de reversión). No debe confundirse, de nuevo, la titularidad formal o registral, con el destino de los inmuebles. Si hubiera de estarse a esta titularidad, se podría entender que existió causa de reversión con relación al local durante aquellos períodos en que Correos no era titular de dicho local, por ejemplo, cuando tan sólo contaba con un contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado con fecha 4 de febrero de 2000; lo que no es de recibo pues el local siempre se ha venido destinando al destino de Correos.

Sobre este particular ya se ha pronunciado la jurisprudencia (STS de 24.01.2006, SCA, Sección 4ª), en un proceso en el que el Ayuntamiento de Irún pretendía la reversión de un solar cedido en noviembre de 1963 a la Delegación Nacional de Sindicatos para la construcción de una "Casa Sindical y Hogar del Productor de esta Ciudad", ello en el año 95, en que ya constaba desaparecido el antiguo "Sindicato Vertical" y sus bienes habían cambiado de titularidad pasando a formar parte del Patrimonio Sindical Acumulado. Y en este supuesto, tal sentencia señaló (FJ4º, primer párrafo) que *"si bien se llevó a efecto en enero de 1968 lo cierto es que, en el momento de la adopción del acuerdo municipal en noviembre de 1995, no se cumple la finalidad que determinó la cesión del suelo. Sin perjuicio de la incorporación del inmueble al Patrimonio Sindical Acumulado lo aceptado por ambas partes es que al tiempo de la pretensión la edificación lleva tiempo sin cumplir el destino que constituía la condición de la donación. A ello no es óbice que tal situación derive justamente de la desaparición de la Organización Sindical y ulterior establecimiento de la libertad sindical"*, en afirmación que deja bien a las claras que, aun a pesar de los cambios de titularidad o incluso de la desaparición de la entidad cesionaria, no desaparece el deber de mantenimiento del destino objeto de cesión, de modo que, en caso contrario, se consiente la acción de reversión frente a quien figure



como titular en el momento de la pretensión, que, en el caso de aquella sentencia era la Administración General del Estado a través de su Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, en cuanto formaba parte, como se ha dicho, del Patrimonio Sindical Acumulado.

Despejado este primer óbice, pasamos al análisis de la prescripción extintiva alegada. Se indica que han transcurrido más de 30 años desde la escritura de cesión de 1965, que sería el dies a quo del cómputo del plazo. Ahora bien, aunque no se admite que sea tal el día inicial del cómputo, lo cierto es que la jurisprudencia ha venido admitiendo el deber del cesionario de mantener el destino incluso más allá del plazo de 30 años, con posibilidad de ejercicio del derecho de reversión aun después de ese plazo; por ejemplo, en la STS de 21.02.2006 (SCA, Sección 5ª), que indicó:

“...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”.”.

Esta tesis, de permitirse el ejercicio del derecho de reversión incluso más allá del plazo de 30 años también se mantiene en la STS nº 119/2008, de 4 de junio (Sección 2ª), en la que fue parte BBVA (FJ7º). Esta sentencia, aunque confirma la denegación de reversión acordada por el TSJ de CLM, lo hace por razones diversas a las señaladas por el TSJ y que difieren sustancialmente de nuestro caso concreto, pues, allí, en el momento del ejercicio de la acción de reversión no constaba acreditado el cambio de destino, a diferencia de cuanto sucede en nuestro caso en que éste consta demostrado. No obstante, esta STS tiene a este efecto una gran relevancia, pues también resuelve la cuestión del día inicial del cómputo del plazo de prescripción cuando se trata de una cesión como la nuestra en que se establece una doble carga: la construcción en un determinado plazo y, una vez terminada la construcción, el mantenimiento del destino al servicio pactado. Y dice la sentencia:

“CUARTO.- (...)

...Ahora bien, y como bien se señala en la sentencia apelada el plazo se debe contar no desde la fecha de la cesión sino desde el momento de la construcción del inmueble, que era el fin pretendido por la cesión ya que nos encontramos ante una donación con carga modal de mantenimiento del destino (que era el servicio de correos y telégrafos) durante treinta años.

(...)

SÉPTIMO.- (...)

... La cuestión litigiosa es si, interpretando la cláusula referida, debe considerarse que la carga impuesta a la donación de las fincas por el Ayuntamiento de Albacete ha sido cumplida, por lo que procede su cancelación, o, por el contrario, las fincas continúan afectas a dicha cláusula de reversión, que es la posición mantenida por el Ayuntamiento de Albacete al denegar la petición de cancelación de la repetida cláusula.



(...)

El criterio que defiende la Administración recurrente es que la interpretación de la cláusula exige entender que se imponía la reversión de las fincas al Ayuntamiento de Albacete exclusivamente para el caso de que no se comenzaran las construcciones dentro del plazo expresado o no se terminaran (sin sujeción a plazo), por lo cual, habiéndose cumplido estas condiciones, no procede mantener indefinidamente la vigencia de la cláusula de reversión para el supuesto de que la Administración del Estado destine las fincas a otros fines distintos de los consignados (viviendas para el personal del Ejército del Aire).

Debemos rechazar el aludido criterio. El artículo 647 del Código Civil, en su párrafo primero, establece que la donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél impuso.

(...) Por tanto, la reversión (o revocación de la donación efectuada por incumplimiento de carga) no sólo estaba prevista para el caso de no comenzarse las construcciones en un plazo de dos años a contar desde el 22 de junio de 1945, o de no terminarse éstas (sin sujeción a plazo), sino también para el caso de que el Estado Español, donatario de las fincas, dejase de cumplir el fin o carga impuesta por el Ayuntamiento donante, como establece el artículo 647 del Código Civil.

(...)

En el presente caso la obligación de destino del bien cedido se debía mantener durante el plazo de los treinta años, los cuales se deben contar a partir del momento de su construcción, que como hemos tratado ocurrió en el año 1976, finalizando este período de 30 años de mantenimiento de la carga en el año 2006.”.

En el mismo sentido, la antes citada STS de 24.01.2006, que confirma la SAN de 12.12.2000, en la que se “Concluye que el dies a quo a partir del cual ha de comenzar el cómputo de los treinta años, una vez transcurridos los cinco años iniciales -el Reglamento establece expresamente “transcurridos uno y otro plazo”- debe situarse en la fecha de 27 de enero de 1968, cuando se formalizó la escritura pública de manifestación de obra nueva de edificio construido con destino a la Delegación Comarcal de Sindicatos. En consecuencia, el plazo concluía el 27 de enero de 1998. Como quiera que el Ayuntamiento de Irún comunicase a la Administración del Estado con fecha 20 de noviembre de 1995 el acuerdo de la Comisión Municipal de 15 de noviembre de 1995 resulta claro que el plazo en cuestión -el de treinta años- no había transcurrido.”.

Por tanto, aunque en su momento pudiera haber existido la posibilidad de ejercicio del derecho de reversión por demora en la construcción, lo cierto es que tal reversión no se instó por la Corporación local a la espera de su construcción y destino al servicio de Correos, que se produjo el 15 de noviembre de 1985 en virtud de la escritura de declaración de obra nueva que consta en las actuaciones, así que el plazo de 30 años ha de computarse desde la fecha de terminación de la construcción y expiraría, aunque se admitiera prescripción más allá de tal plazo, el 15 de noviembre de 2015, por tanto en fecha posterior al momento en que se ha producido el cambio de destino que motiva el nacimiento del derecho de reversión.



Cuarto.- Alegación de vulneración del principio de confianza legítima:

En este punto se ha de insistir de nuevo en el error de conceptualización con relación al nacimiento del derecho de reversión. Se vuelve a insistir en las titularidades y no en el destino efectivo atribuido a los inmuebles.

En cualquier caso, no puede pretender la defensa de la buena fe y la confianza legítima quien, como BBVA, de forma clara y palmaria, adquirió la titularidad a sabiendas de que sobre tal inmueble construido pesaba una carga establecida en la escritura de cesión de 1965, a que se alude sistemáticamente en los distintos instrumentos públicos otorgados con posterioridad y máxime cuando BBVA es la sucesora de la entidad que resultó cesionaria del solar en cuestión.

En modo alguno consta que esta Corporación, con su comportamiento, desplegara algún comportamiento que hiciera inducir a BBVA el consentimiento sobre una renuncia al eventual ejercicio de su derecho de reversión, con independencia de la realidad registral que, evidentemente, no coincidía con la material, que es a la que ha de estarse con relación al uso y destino conferido a los inmuebles cuyo derecho de reversión es objeto de investigación.

Quinto.- Alegación de caducidad:

Se coincide en que este plazo sería de cuatro años desde el momento en que el cedente tuvo conocimiento del hecho determinante del incumplimiento y tuvo posibilidad de ejercitar la acción. Aunque no faltan pronunciamientos que consideran que, durante los treinta años antedichos, puede ejercitarse este derecho de reversión sin sometimiento al plazo de cuatro años previsto en el Código Civil, al entenderse en tales pronunciamientos que se trataría de una potestad de reversión de naturaleza administrativa que no puede quedar sometida a tal plazo.

No obstante, aunque se admita este plazo de caducidad, bajo ningún concepto es admisible que haya concurrido, pues fue en mayo de 2015 cuando se produjo efectivamente y se apreció el cambio de destino pactado en la escritura de cesión, así que se dispondría hasta mayo de 2019 para ejercitar la acción derivada del derecho de reversión.

El día inicial del cómputo de este plazo de caducidad no puede remontarse a la fecha en que transcurrieron 5 años desde la escritura de cesión (1970), por los razonamientos vertidos en el fundamento jurídico tercero del presente informe.

Tampoco puede estarse al 10 de julio de 2006 como día inicial del cómputo, dado que la titularidad (en cualquier caso discutible en esa fecha) a favor de BBVA no es determinante del incumplimiento de la carga modal, pues, en tal fecha, las fincas continuaban destinándose al servicio de Correos. Ni tampoco, por lo mismo, a la fecha de inscripción en el Registro de la titularidad (7 de julio de 2011).

Sexto.- Alegación de supuesto valor añadido y enriquecimiento injusto:

Cuando BBVA adquiere la titularidad, bien sabía que los inmuebles procedían de la Corporación local en virtud de cesión con obligación de mantenimiento de destino. Además, la construcción de las viviendas se hace con la finalidad de ser usadas a efectos del servicio, inicialmente como viviendas para los empleados de Correos y, ulteriormente, como almacén.



Cuando se considere acreditada la titularidad de la Entidad local sobre el bien o derecho, se declarará así en la resolución que ponga fin al procedimiento, de modo que habrá de proceder a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Entidad local y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión (art. 53 RBEL).

El artículo 111.3 del RBEL dispone que los bienes cedidos revertirán gratuitamente al Patrimonio de la Entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones cuando se den las circunstancias que constan acreditadas en el presente expediente. Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31.10.1988 declaró que la reversión de un solar y de lo en él edificado a un Ayuntamiento está prevista para el supuesto de incumplirse las condiciones pactadas, entre ellas, dedicarlo a finalidad distinta de la contemplada y en cuya atención se efectuó la donación.

Por lo tanto, en modo alguno puede indemnizarse a BBVA ni puede considerarse que la reversión sin indemnización pueda concebirse como un enriquecimiento injusto, pues el título en virtud del cual se ejercerá en su caso la reversión es el cambio de destino otorgado en el pacto de cesión.

Es más, el propio artículo 111.1 del RBEL deriva en la Corporación el derecho a percibir en este caso de BBVA, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos, lo que pudiera incluir, por ejemplo, los rendimientos dejados de percibir por la Corporación desde que se produjo el cambio de destino y hasta que se ejercite y consume la reversión de los inmuebles.

Séptimo.- Una vez contestadas exhaustivamente las causas de oposición formuladas por la interesada BBVA y acreditada la titularidad del Ayuntamiento del derecho de reversión sobre las fincas registrales 38901 y 38902 inscritas en el Registro de la Propiedad de Madridejos, procede, sin perjuicio de mejor criterio, el dictado de resolución que así lo reconozca, acordando su tasación e inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Entidad Local (art. 53 RBEL).

Por parte del Portavoz del grupo municipal del PSOE no se realiza intervención alguna, al igual que por parte del Portavoz del grupo municipal del PP.

Sin más intervenciones, realizada la tramitación legalmente establecida, visto el Informe-propuesta de Secretaría de 14 de abril de 2016, y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Desarrollo Sostenible de 21 de abril de 2016, el Pleno en votación ordinaria y con el voto favorable de los quince (15) concejales presentes, vista la competencia del Pleno, adopta el siguiente
ACUERDO

PRIMERO.- *Declarar la titularidad a favor del Ayuntamiento de Madridejos de su derecho de reversión sobre los inmuebles sitios en la planta primera, puertas A y B, del edificio de la calle Zaragoza nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad de Madridejos, respectivamente, al libro 308, tomo 1040, folio 127, finca nº 38901, inscripción 1ª, y al libro 308, tomo 1040, folio 128, finca nº 38902, inscripción 1ª; las cuales pertenecen al edificio matriz del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal, con todas sus pertenencias y accesiones y cuanto sea inherente a la titularidad de los inmuebles, cuyo plazo máximo de ejercicio se fija en el 27 de mayo de 2019.*



SEGUNDO.- *Proceder a la inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de ese derecho de reversión, previa tasación por los servicios correspondientes de la Corporación.*

TERCERO.- *Notificar la resolución de declaración de titularidad del derecho de reversión a las partes personadas haciéndolas saber que es firme y agota la vía administrativa y que, contra la misma, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de un mes desde la notificación ante el mismo órgano que dictó la resolución, o, en su caso, recurso directo contencioso-administrativo que habrá de formularse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución o bien desde la notificación de la resolución, expresa o presunta, que eventualmente desestime el recurso de reposición, sin que pueda simultanear ambos recursos*

CUARTO.- *Librar atento oficio al Sr. Registrador de la Propiedad de Madridejos al objeto de que tome conocimiento de la resolución de este expediente adoptada en el punto 1º, cancele la medida cautelar consistente en anotación marginal preventiva de la incoación del expediente de investigación sobre la titularidad del derecho de reversión sobre tales inmuebles y que, en su lugar, efectúe nueva anotación marginal preventiva donde conste que sobre tales inmuebles pesa la titularidad municipal de un derecho de reversión sobre las mismas cuyo plazo máximo de ejercicio caduca el 27 de mayo de 2019.*

TERCERO.- ADOPCIÓN DE ACUERDO, SI PRECEDE DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN SOBRE LOS INMUEBLES SITOS EN LA PLANTA PRIMERA, PUERTAS A Y B, DEL EDIFICIO DE LA CALLE ZARAGOZA Nº 1, INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRIDEJOS.

Por parte del Sr. Secretario, se da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo sostenible celebrada el pasado 21 de abril de 2016

Sirven de fundamento a tales decisiones los consignados en el acuerdo previo de reconocimiento de la titularidad de esta Corporación del derecho de reversión adoptado en el expediente de investigación precedente, que se tienen por reproducidos literalmente, y, en cuanto no los contradigan, los siguientes:

A. ANTECEDENTES DE HECHO:

I.- Consta mediante certificación de secretaría de 28 de noviembre de 1929 que el Ayuntamiento de Madridejos era titular, por prescripción, de un inmueble sito en la calle Zaragoza con una superficie de 353 m2 inscrito en el Registro de la Propiedad de Madridejos al tomo 405, libro 114, folios 164, finca 11869, inscripción 1ª.

II.- Mediante escrito de 8 de julio de 1964 y previo concurso para la adquisición de un local y dos viviendas o de solar adecuado para su construcción en Madridejos (BOP nº 153 de 26.06.1964), el Jefe de la Administración de Correos de Madridejos interesó del Ayuntamiento la cesión a la Caja Postal de Ahorros de un solar para construir un edificio con destino a los servicios de Correos y Telecomunicaciones.



III.- El Ayuntamiento Pleno de 21 de julio de 1964, a tenor de esa solicitud, adoptó acuerdo para *“Ceder, previa autorización del Ministerio de la Gobernación, para la Caja Postal de Ahorros 200 m² de terreno aproximadamente, en la parte del solar de este Ayuntamiento que da a la calle de la Raya, hoy Zaragoza, dejando una salida de cuatro metros a favor de este Ayuntamiento, para construir un edificio con destino a los servicios de Correos y Telecomunicación”,* así como *“hacer la oferta a título gratuito del solar y su entrega al Estado completamente explanado y con sus calles de acceso urbanizadas”*.

IV.- Solicitada la autorización pertinente para la cesión, la Dirección General de Administración Local dictó resolución de 18 de noviembre de 1964, en la que, después de invocar el acuerdo plenario de 21 de julio de 1964 y afirmar la capacidad de la Corporación para el acto administrativo pretendido, se acordó *“autorizar a ese Ayuntamiento de Madridejos (Toledo) para ceder gratuitamente a la Caja Postal de Ahorros el solar de propiedad municipal anteriormente referido a los fines y con las condiciones expresadas en el expediente”*.

V.- El Decreto 285/1965, de 11 de febrero, del Ministro de la Gobernación, luego de razonar que los *“servicios de Correos y Telégrafos y Caja Postal de Ahorros en Madridejos se hallan instalados en locales contratados por la Administración en régimen de alquiler, que no reúnen condiciones por su reducida capacidad y mal estado”,* con la consiguiente *“necesidad de construir un alojamiento adecuado”,* autorizó a *“la Caja Postal de Ahorros para aceptar la cesión gratuita por el Ayuntamiento de Madridejos de parte de un solar sito en la calle Raya, hoy Zaragoza, de doscientos metros cuadrados aproximadamente, destinado a la construcción de un edificio para instalar los servicios propios y de Correos y Telecomunicación”,* facultando a la Caja Postal de Ahorros para que *“previas las formalidades que procedan construya el futuro edificio con aquella finalidad”* (BOE nº 45 de 22.02.1965).

VI.- Con fecha 10 de marzo de 1965, el Ayuntamiento y la Caja Postal de Ahorros otorgaron escritura pública ante el Notario don Eladio Torralba Escudero al nº 176 de su protocolo, por la que aquél procedió a la segregación de la finca de su titularidad, descrita en el ordinal I del presente informe, para conformar un solar urbano edificable con una superficie de 232 m², que de seguido fue cedido a ésta gratuitamente *“a los fines y con las condiciones expresadas en el expediente”* administrativo, como resulta de la certificación de la resolución de autorización de la Dirección General que se anexó al instrumento público y ya consta reproducida (antecedente IV).

VII.- Caja Postal construyó sobre dicho solar un edificio compuesto de plantas baja y alta, con una superficie total construida de 454 m²; la planta baja consta de oficina de Correos-Telégrafos y Caja Postal con una superficie construida de 232 m² y la planta alta consta de dos viviendas, cada una de ellas con una superficie construida de 111 m², como consta en escritura de declaración de obra nueva otorgada el 15 de noviembre de 1985 ante el Notario don Francisco Martín-Rabadán Muro (nº 1308 de su protocolo), inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos al tomo 623, libro 193, folio 209 vuelto, finca nº 24959, inscripción 2ª.

VIII.- Caja Postal de Ahorros era un organismo autónomo adscrito al Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones que fue creado por la Ley de Bases de 14 de junio de 1909. Fue sucedida por Caja Postal S.A. en virtud de escritura otorgada el 23 de julio de 1991 y después, mediante escritura de 30 de septiembre de 1998, fue absorbida por Corporación Bancaria de España S.A., que pasó a denominarse Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario S.A., que, en virtud de escritura de 25 de enero de 2000, fue sucedida a título universal por Banco Bilbao Vizcaya, que pasaría a llamarse



desde entonces Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA). Así consta acreditado en la escritura de compraventa de 10 de octubre de 2001, en el apartado de intervenciones.

IX.- Con fecha 15 de noviembre de 1985, Caja Postal de Ahorros otorgó escritura de declaración de la siguiente obra nueva construida: *“edificio sito en Madridejos, calle Zaragoza, nº 1. Conjunto de plantas baja y alta, con una superficie total construida de 454 metros cuadrados. La planta baja consta de una oficina de Correos-Telégrafos y Caja Postal, con una superficie construida de 232 metros cuadrados; y la planta alta en dos viviendas, cada una de ellas con una superficie construida de 111 metros cuadrados aproximadamente”*. Ello según resulta de la certificación del historial registral de la finca 24959, inscripción 2ª, facilitada por el Registro de la Propiedad de Madridejos el 28 de octubre de 2015.

X.- La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. fue constituida mediante escritura de 20 de junio de 2001 (según consta en escritura de compra de 10 de octubre de 2001). Y así, otorgó con BBVA, con fecha 10 de octubre de 2001, escritura pública de compraventa, por la que aquélla adquiría de BBVA la titularidad del inmueble descrito en el expositivo I, definido como *“Edificio compuesto de plantas baja y alta, con una superficie total construida de 454 metros cuadrados. La planta baja consta de una oficina de Correos-Telégrafos y Caja Postal, con una superficie construida de 232 metros cuadrados; y la planta alta en dos viviendas, cada una de ellas con una superficie construida de 111 metros cuadrados, aproximadamente”*; edificio resultante de la escritura de declaración de obra nueva detallada en el ordinal IX del presente acto administrativo.

XI.- La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. realizó aquella compra porque se subrogó en los derechos y obligaciones de la Entidad Pública Empresarial de Correos y Telégrafos (hoy extinguida) y en virtud de un previo contrato de arrendamiento con opción de compra que esta última tenía otorgado con fecha 4 de febrero de 2000 con BBVA, que recaía sobre el edificio reseñado en la escritura de compraventa citada en el ordinal precedente. Esta afirmación es extraíble del expositivo III de la escritura de compra de 20 de junio de 2001 y se refrenda si se tienen en cuenta los siguientes datos fácticos: el expositivo III de dicho instrumento público señala que la escritura de compra sobre el edificio completo se otorgó en virtud del contrato de arrendamiento con opción de compra; en la fecha de la compra todavía no constaba división horizontal de esa obra nueva, que se hizo mediante escritura de 30 de mayo de 2006; y, a mayor abundamiento, solicitada en su día de BBVA la aportación del contrato de arrendamiento con opción de compra mediante el acuerdo de apertura de prueba de 8 de octubre de 2015, curiosamente la misma omite aportarla a las actuaciones. Ello no obstante, la titularidad del derecho de reversión no derivaría tanto del devenir negocial y registral de este inmueble y sus departamentos, sino del destino realmente otorgado al inmueble, dado el carácter con que se efectuó la cesión originaria del solar a Caja Postal de Ahorros.

XII.- Con fecha 30 de mayo de 2006, BBVA otorgó ante el Notario don Antonio Francés Velasco escritura de división horizontal del edificio completo cuya obra nueva se declaró (finca registral 24959), para conformar tres fincas registrales distintas: de una parte, el local destinado a oficina de correos, que pasó a quedar inscrita al libro 308, tomo 1040, folio 126, finca 38900, inscripción 1ª; y de otra parte las dos viviendas sitas en la planta primera, puertas A y B, del edificio de la calle Zaragoza nº 1, dando lugar a su inscripción en el Registro de la Propiedad, respectivamente, al libro 308, tomo 1040, folio 127, finca nº 38901, inscripción 1ª, y al libro 308, tomo 1040, folio 128, finca nº 38902, inscripción 1ª. Estas viviendas pertenecen al edificio matriz del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal, inscrito en el mismo registro público al libro 308, tomo 1040, folio 125, finca nº 24959.



XIII.- BBVA inscribió a su favor las dos viviendas mediante la escritura de división horizontal de 30 de mayo de 2006. Sin embargo, a tenor de la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, BBVA no disponía de título suficiente, pues el edificio completo, viviendas incluidas, había sido adquirido por Correos, de manera que, en la fecha de la división horizontal, BBVA en modo alguno disponía de la titularidad de ninguno de los componentes de la finca 24959 que le permitiese constituir el régimen de propiedad horizontal.

XIV.- Con fecha 3 de junio de 2011, BBVA y Correos otorgaron una escritura de subsanación de la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, en la que textualmente se indicó (expositivo II) que *“al formalizar la compra venta referida no se tuvo en cuenta que una parte de la finca [viviendas] se encuentra ocupada por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.”*, así que se terminó subsanando la compra para hacer constar que el único inmueble transmitido a Correos era el local comercial (finca 24959).

Con independencia de lo expuesto por tales partes, la realidad constatada en expediente, como se verá de seguido, es bien distinta a la afirmada por aquéllas, pues las viviendas (fincas 38901 y 38902) no estaban ocupadas por BBVA en la fecha de la compra (10 de octubre de 2001), ni tan siquiera en la fecha de la subsanación (3 de junio de 2011), pues, en realidad, tales viviendas venían siendo ocupadas y destinadas al uso propio de Correos. También es llamativo (s.e.u.o.) que, a diferencia de la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, la escritura de subsanación de 3 de junio de 2011 no acompañó un acuerdo del Consejo de Administración de Correos en el que autorizase a la transmisión de aquellos inmuebles (viviendas) que eran de su titularidad por compra. Y sin perjuicio de otro hecho que también llama la atención, y es que la compradora Correos, en la escritura de compra de 10 de octubre de 2001, manifestó al notario su voluntad de que no practicase el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, lo que consintió que no fuera necesaria una recompra a favor de BBVA, sino tan sólo una mera subsanación, sin necesidad por tanto de una nueva transmisión dominical, menos onerosa para BBVA como mínimo a efectos tributarios. Todo ello al margen de que haya de nuevo de insistirse en que, a los efectos de acreditar el derecho de reversión sobre tales inmuebles, lo relevante no es la titularidad y el devenir formal o registral de los mismos, sino el efectivo destino otorgado a los mismos, como lo justifica el hecho de que la oficina de correos (finca 38900) no resultó inscrita a favor de Correos sino el 7 de julio de 2011, después de la subsanación.

Si lo relevante fuera la situación registral de los inmuebles, se podría entender que la oficina (finca 38900) no se había destinado a los fines pactados en la escritura de cesión de 10 de marzo de 1965 en aquellos períodos en que la misma no constaba inscrita a nombre de Correos o sus antecesores postales, así que habría concurrido causa de reversión sobre tal local. Lo importante, se insiste, no es la titularidad formal y registral, pues ésta no es obstáculo para que el uso efectivo atribuido a las distintas dependencias del edificio en cuestión fuera aquel que se pactó en la primigenia cesión del solar, con mantenimiento de la condición pactada y sin posibilidad de reversión sino cuando quedase justificado un uso y destino distintos de los previstos en la escritura de cesión y en el expediente administrativo en virtud del cual dicha cesión se operó.

XV.- Es público y notorio en este Municipio que el local de la planta baja ha venido siendo destinado, desde la declaración de su terminación (15 de noviembre de 1985) hasta hoy, a oficina de Correos. Según afirma el Alcalde, las viviendas de la planta alta estuvieron siendo usadas como vivienda por los empleados de Correos inicialmente, hasta aproximadamente el año 1996, fecha a partir de la cual las mismas habrían pasado a estar destinadas a archivos y almacén del servicio de Correos, lo que



pudo ser constatado por el citado Alcalde, como resulta de la providencia de Alcaldía de 22 de junio de 2015.

Por tanto, en punto al local comercial, no puede imputarse a Correos incumplimiento del fin y destino de la cesión, pues construyó y ha venido usando el local desde su construcción a los fines y con el destino previsto en el expediente administrativo de autorización de la cesión. Ello no es obstáculo, sin embargo, para que se pueda considerar acreditado un derecho de reversión a favor del Ayuntamiento con relación a las dos viviendas construidas que también habían de mantenerse desde su construcción a los fines y con el destino de servicio de Correos en sus distintas formas.

XVI.- El 22 de mayo de 2015 se conoce la puesta en venta de las viviendas por parte de BBVA (según ordinal I de la providencia de 22 de junio de 2015 y como consta en las ofertas telemáticas de venta incorporadas al expediente, extraídas de la página web www.bbvavivienda.es con fecha 2 de junio de 2015, como figura en la parte inferior de las impresiones de los documentos). Y el 27 de mayo de 2015, la Corporación recibe oferta de venta, en la que se indica que las mismas se encontraban libres de arrendatarios, inquilinos y cualquier clase de ocupantes, luego habrían dejado ya de estar poseídos por Correos.

XVII.- A tenor de la providencia de Alcaldía de 22 de junio de 2015, se interesó de la Policía Local la emisión de informe sobre el uso y destino otorgado históricamente a las viviendas de la planta alta del edificio de Correos, de modo que el Subinspector-Jefe de la Policía Local emitió informe concluido el 15 de julio de 2015 en el que, después de recoger las declaraciones recibidas a distintos funcionarios de la oficina de Correos y al propio Alcalde, se afirma que las viviendas fueron usadas como vivienda por empleados de Correos hasta el año 1998 y, partir de este momento, continuaron siendo destinadas a los fines de Correos para depósito de materiales de oficina, cajas con anagramas de Correos y mobiliario de oficina, constando incluso que estas cajas ocupaban las escaleras de acceso a las viviendas, ello hasta la puesta a la venta de las viviendas, a partir de la cual BBVA ha procedido al cambio de las cerraduras y a la supresión del uso que venía otorgándosele con anterioridad.

XVIII.- Es un hecho reseñable a estos efectos que, en virtud del Plan de Ordenación Municipal vigente (POM), el suelo donde están construidas las viviendas es urbano consolidado y de uso estrictamente dotacional. Sólo la oficina de Correos estaría destinándose a servicio público, pues, desde la puesta a la venta de las viviendas y ofrecimiento al Ayuntamiento, el uso pretendido de las mismas sería estrictamente residencial privado y, por tanto, absolutamente contrario al uso autorizado por el POM. La calificación dotacional tiene todo el sentido si nos atenemos a la finalidad de servicio de correos pactada en el año 1965 para el edificio en cuestión, con independencia de los destinos que figuren en el Registro de la Propiedad.

XIX.- A la vista del resultado de la prueba y como **conclusiones probatorias finales**, aparece acreditado que Correos, desde la puesta a la venta de los inmuebles de la planta superior por parte de BBVA, ha dejado de destinarlos al fin propio del servicio de Correos, con independencia de las titularidades sucesivas que puedan constar sobre los mismos en el Registro de la Propiedad. La condición que dio lugar a la cesión gratuita operada en el año 1965 fue la construcción de un edificio destinado al uso del servicio de Correos. En el año 1985 se construyó definitivamente ese edificio, con la configuración con que actualmente cuenta, y se vino destinando al servicio público. El local siempre ha venido destinándose desde esa fecha a los fines del servicio. Los inmuebles de la planta superior, y las partes comunes del edificio completo, también se vinieron destinando al uso propio del servicio de Correos: en principio, como viviendas para los empleados de Correos; con



posterioridad, continuaron con la titularidad como mínimo hasta la compra operada por subsanación con fecha 3 de junio de 2011, si bien, desde que dejaron de utilizarse como vivienda y aun después de la escritura de compra de 3 de junio de 2011, continuaron ostentando la posesión de tales inmuebles, a modo de almacén, guardando mobiliario, material y cajas propios de Correos.

El uso como almacén se mantiene hasta el 22 de mayo de 2015, día en que el Alcalde tiene constancia de la puesta a la venta por parte de BBVA de los inmuebles de la planta superior, a fines residenciales privados, en cualquier caso contrarios al planeamiento urbanístico que establece la naturaleza dotacional del espacio en que se encuentran construidos dichos inmuebles; naturaleza dotacional que, sin duda, sí venía siendo cumplida por Correos, en cuanto que eran destinados a los fines del servicio público de Correos, de una u otra manera y con mayor o menor intensidad, pero de forma claramente ininterrumpida desde que construyó el edificio matriz.

Aparece, asimismo, que a todas luces no constaba ningún uso por parte de BBVA (era completamente ignorado) y sí claramente a favor de Correos, con base en distintos elementos de prueba que resultan particularmente del informe emitido por el Subinspector-Jefe de Policía local, cuya presunción de certeza en cuanto autoridad pública ha de ser tenida muy en cuenta en sus actuaciones como tal, máxime cuando sus conclusiones de hecho son consecuencia de las manifestaciones que recibe y que son debidamente referidas y explicitadas en su relato de hechos comprobados: el acceso al edificio y a los inmuebles de la planta superior sólo era posible desde los portones de acceso de Correos; desde la privilegiada posición que ocupa su despacho, con vista al patio del edificio, ha comprobado el uso histórico e ininterrumpido atribuido por Correos, no sólo al patio, sino también a los inmuebles de la planta superior; el Alcalde le manifiesta y es debidamente recogido en el informe que, al conocer la puesta a la venta de tales inmuebles el 22 de mayo de 2015, pudo entrar en los mismos y apreció de primera mano que en su interior constaba mobiliario, material de oficina y cajas con anagrama de Correos ocupando los inmuebles, al igual que las escaleras de acceso a los inmuebles, que estaban también copadas de cajas con anagrama de Correos; un último elemento decisivo es que, al ponerse los inmuebles a la venta por BBVA, esta entidad bancaria ya sí efectuó un cambio de cerraduras impidiendo definitivamente/ el uso y destino que Correos venía haciendo de tales viviendas, con fines de almacén como hemos tenido oportunidad de justificar.

XX.- Se puede terminar de concluir, así, que Correos vino cumpliendo con su deber de mantener el uso y destino para servicio de Correos del local y de las viviendas hasta el 22 de mayo de 2015, fecha en que solamente las viviendas cambiaron ese destino pactado en la escritura de cesión, dejando de ser poseídas y usadas por Correos al último fin de almacén del servicio a partir de esta fecha, en que se ponen a la venta los dos inmuebles de la planta alta con fines estrictamente residenciales, lucrativos y contrarios al pacto de cesión y también a la normativa urbanística que tenía calificada esta zona como de uso dotacional, completamente acorde con la finalidad de servicio público objeto de tan mentada cesión; fines que, en suma, quedaron contrariados con la puesta a la venta y con la asunción de la posesión por parte de BBVA, con oferta en firme al Ayuntamiento indicando que los inmuebles ya se encontraban libres de ocupantes, poseedores o arrendatarios por cualquier título.

Así que se puede afirmar, después de este expediente de investigación, que el Ayuntamiento de Madridejos es titular del derecho de reversión sobre las fincas registrales 38901 y 38902 del Registro de la Propiedad de Madridejos cuya acreditación fue objeto, precisamente, de este expediente de investigación, en los términos jurídicos que se especificarán más adelante.



Como muy bien señala la instructora del expediente de investigación, la titularidad que se deriva de este expediente de investigación tan sólo se refiere al derecho de reversión de tales inmuebles y no a los inmuebles en sí mismos, que, en su caso, serán de la titularidad de la Administración local una vez que se ejercite ese derecho de reversión mediante expediente administrativo al efecto, lo que también se propone con el presente informe, pues las conclusiones de hecho y Derecho que aquí se deducen son perfectamente extrapolables y podrán servir de motivación a la incoación de este expediente de reversión.

B.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- Se invocan como aplicables asimismo los razonamientos contenidos en el acuerdo de declaración de titularidad que ha puesto fin al expediente de investigación finalizado en la misma sesión plenaria de adopción de este acuerdo de incoación (y en el informe de secretaría emitido con carácter previo), en cuanto se refieran al derecho de reversión que se deriva del cambio de destino otorgado a los inmuebles objeto de expediente, que ha de formar parte de los razonamientos de apoyo a esta decisión incoatoria como motivación por remisión en los términos del artículo 89.5 de la Ley 30/92.

II.- Del mismo modo, han de ser traídos a esta fundamentación los razonamientos que sirvieron de base para desvirtuar las alegaciones formuladas por la entidad BBVA en el expediente de investigación precedente, en cuanto venían a justificar en el plano jurídico relevantes pormenores técnicos relativos al nacimiento y reconocimiento de la titularidad municipal del derecho de reversión sobre los inmuebles de reiterada cita. Son los siguientes:

III.- Incumplimiento del acuerdo de cesión y ausencia de prescripción por transcurso del plazo de 30 años:

Estaba en tela de juicio la titularidad de esta Corporación de un derecho de reversión sobre las viviendas sitas en la planta primera, puertas A y B, del edificio de la calle Zaragoza nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad de Madridejos, respectivamente, al libro 308, tomo 1040, folio 127, finca nº 38901, inscripción 1ª, y al libro 308, tomo 1040, folio 128, finca nº 38902, inscripción 1º; las cuales pertenecen al edificio matriz del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal, inscrito en el mismo registro público al libro 308, tomo 1040, folio 125, finca nº 24959.

No cabe duda alguna sobre el cumplimiento por parte de la sociedad de Correos de la finalidad de destino como servicio de correos del local de la planta baja de la calle Zaragoza. No puede predicarse lo mismo de las viviendas. Desde la construcción de las mismas habrían venido siendo usadas como vivienda para los empleados de correos hasta el año 1998. Desde aquí, se habrían empezado a usar como almacén de Correos. En 2000 y 2001, se habrían arrendado y se vendieron a Correos, aunque en 2006 se inscribieran a nombre de BBVA. El 3 de junio de 2011 se otorgó una escritura de subsanación de la compraventa realizada en 2001, que, en realidad, no se trataba de una subsanación sino de una auténtica compraventa. No obstante, con independencia de los avatares notariales y registrales, después del año 2001 e incluso después del 2011, el uso como almacén favorable a Correos se habría mantenido, ello hasta fechas recientes del año 2015, de forma que es, a finales de mayo de 2015, cuando se destina a un fin bien distinto al de servicio de correos en cualquiera de sus formas posibles: la venta, con manifestación expresa de encontrarse libre de cualquier clase de ocupante por cualquier título.



Del relato de hechos probados resulta que la Corporación ostenta un derecho de reversión de las viviendas, que se deriva de la cesión gratuita de solar realizada el 10.03.1965 y, una vez construidos el local y las viviendas, del incumplimiento por parte de Correos y BBVA del fin que motivó y fue causa de la cesión (destino para los servicios de Correos en la localidad de Madridejos), máxime cuando el objetivo pretendido con la venta es de carácter puramente mercantil e inmobiliario, ajeno y perturbador del fin de servicio público que justifica esta clase de cesiones, según dispone el artículo 79 del Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril. Fin que, a su vez y por otra parte, también contrariaría el uso dotacional previsto en el POM para este suelo.

El artículo 111 del RBEL, de aplicación a este expediente por mor de lo dispuesto en las Disposiciones Adicional Segunda y Transitoria Primera del mismo RBEL, dispone (ap. 1) 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, la cual tendrá derecho a percibir de la entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos. El apartado 2 a su vez señala que debe mantenerse el destino durante los treinta años siguientes al comienzo del uso y destino atribuido a la cesión. Mientras que el apartado 3 ordena que, en tal caso, los bienes cedidos revertirán al Patrimonio de la entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones.

BBVA defiende lo siguiente: el local de la planta baja continúa dedicándose al servicio de Correos y las viviendas de la planta alta nunca se dedicaron al citado fin y servicio. Asimismo, sostiene que el cómputo del plazo de 30 años para el ejercicio del derecho de reversión ha de computarse en cualquier caso desde la fecha de la cesión del solar.

En cuanto al local, es claro que continúa dedicándose al servicio de Correos, lo que es incontrovertido en este expediente. Cuestión distinta es la del destino de las viviendas. Desde la construcción del edificio, se vinieron utilizando como viviendas para los empleados de Correos, así que también es claro que tal uso era propio del servicio, en cuanto bien afecto al servicio de los empleados de Correos, en una suerte de contraprestación o salario en especie. Con posterioridad a la terminación del uso como vivienda, Correos ha continuado destinándolo a un uso como almacén o depósito de materiales, mobiliario y cajas propios de Correos, así que también debe considerarse que tales uso y destino tendían a la satisfacción del servicio de Correos. Al margen de que, sólo a partir de la compra de 3 de junio de 2011, puede considerarse que BBVA adquirió efectivamente la propiedad de los inmuebles de la planta superior de la calle Zaragoza, la titularidad notarial y registral no afecta al uso que, efectivamente, se confería a tales inmuebles, incluso con posterioridad al otorgamiento de esa escritura de compra de 3 de junio de 2011. Ahora bien, a finales de mayo de 2015, la situación cambia radicalmente, pues cesa el uso que de tales inmuebles venía haciendo Correos, con puesta a la venta por BBVA en concepto de libre de poseedores, usuarios y arrendatarios por cualquier título y con subsiguiente cambio de cerraduras, así que, en este momento, se produjo el incumplimiento de las condiciones de la cesión.

El incumplimiento y la fecha en que se pone de manifiesto son evidentes y resultan de las actuaciones (aunque no debe hablarse tanto de incumplimiento en un sentido estricto contractual como de cambio de destino que hace nacer el derecho de reversión). No debe confundirse, de nuevo, la titularidad formal o registral, con el destino de los inmuebles. Si hubiera de estarse a esta titularidad, se podría entender que existió causa de reversión con relación al local durante aquellos períodos en que Correos no era titular de dicho local, por ejemplo, cuando tan sólo contaba con un



contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado con fecha 4 de febrero de 2000; lo que no es de recibo pues el local siempre se ha venido destinando al destino de Correos.

Sobre este particular ya se ha pronunciado la jurisprudencia (STS de 24.01.2006, SCA, Sección 4ª), en un proceso en el que el Ayuntamiento de Irún pretendía la reversión de un solar cedido en noviembre de 1963 a la Delegación Nacional de Sindicatos para la construcción de una “Casa Sindical y Hogar del Productor de esta Ciudad”, ello en el año 95, en que ya constaba desaparecido el antiguo “Sindicato Vertical” y sus bienes habían cambiado de titularidad pasando a formar parte del Patrimonio Sindical Acumulado. Y en este supuesto, tal sentencia señaló (FJ4º, primer párrafo) que *“si bien se llevó a efecto en enero de 1968 lo cierto es que, en el momento de la adopción del acuerdo municipal en noviembre de 1995, no se cumple la finalidad que determinó la cesión del suelo. Sin perjuicio de la incorporación del inmueble al Patrimonio Sindical Acumulado lo aceptado por ambas partes es que al tiempo de la pretensión la edificación lleva tiempo sin cumplir el destino que constituía la condición de la donación. A ello no es óbice que tal situación derive justamente de la desaparición de la Organización Sindical y ulterior establecimiento de la libertad sindical”*, en afirmación que deja bien a las claras que, aun a pesar de los cambios de titularidad o incluso de la desaparición de la entidad cesionaria, no desaparece el deber de mantenimiento del destino objeto de cesión, de modo que, en caso contrario, se consiente la acción de reversión frente a quien figure como titular en el momento de la pretensión, que, en el caso de aquella sentencia era la Administración General del Estado a través de su Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, en cuanto formaba parte, como se ha dicho, del Patrimonio Sindical Acumulado.

Despejado este primer óbice, pasamos al análisis de la prescripción extintiva alegada. Se indica que han transcurrido más de 30 años desde la escritura de cesión de 1965, que sería el dies a quo del cómputo del plazo. Ahora bien, aunque no se admite que sea tal el día inicial del cómputo, lo cierto es que la jurisprudencia ha venido admitiendo el deber del cesionario de mantener el destino incluso más allá del plazo de 30 años, con posibilidad de ejercicio del derecho de reversión aun después de ese plazo; por ejemplo, en la STS de 21.02.2006 (SCA, Sección 5ª), que indicó:

“...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”.”.

Esta tesis, de permitirse el ejercicio del derecho de reversión incluso más allá del plazo de 30 años también se mantiene en la STS nº 119/2008, de 4 de junio (Sección 2ª), en la que fue parte BBVA (FJ7º). Esta sentencia, aunque confirma la denegación de reversión acordada por el TSJ de CLM, lo hace por razones diversas a las señaladas por el TSJ y que difieren sustancialmente de nuestro caso concreto, pues, allí, en el momento del ejercicio de la acción de reversión no constaba acreditado el cambio de destino, a diferencia de cuanto sucede en nuestro caso en que éste consta demostrado. No obstante, esta STS tiene a este efecto una gran relevancia, pues también resuelve la cuestión del día inicial del cómputo del plazo de prescripción cuando se trata de una cesión como la nuestra en



que se establece una doble carga: la construcción en un determinado plazo y, una vez terminada la construcción, el mantenimiento del destino al servicio pactado. Y dice la sentencia:

“CUARTO.- (...)

...Ahora bien, y como bien se señala en la sentencia apelada el plazo se debe contar no desde la fecha de la cesión sino desde el momento de la construcción del inmueble, que era el fin pretendido por la cesión ya que nos encontramos ante una donación con carga modal de mantenimiento del destino (que era el servicio de correos y telégrafos) durante treinta años.

(...)

SÉPTIMO.- (...)

... La cuestión litigiosa es si, interpretando la cláusula referida, debe considerarse que la carga impuesta a la donación de las fincas por el Ayuntamiento de Albacete ha sido cumplida, por lo que procede su cancelación, o, por el contrario, las fincas continúan afectas a dicha cláusula de reversión, que es la posición mantenida por el Ayuntamiento de Albacete al denegar la petición de cancelación de la repetida cláusula.

(...)

El criterio que defiende la Administración recurrente es que la interpretación de la cláusula exige entender que se imponía la reversión de las fincas al Ayuntamiento de Albacete exclusivamente para el caso de que no se comenzaran las construcciones dentro del plazo expresado o no se terminaran (sin sujeción a plazo), por lo cual, habiéndose cumplido estas condiciones, no procede mantener indefinidamente la vigencia de la cláusula de reversión para el supuesto de que la Administración del Estado destine las fincas a otros fines distintos de los consignados (viviendas para el personal del Ejército del Aire).

Debemos rechazar el aludido criterio. El artículo 647 del Código Civil, en su párrafo primero, establece que la donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél impuso.

(...) Por tanto, la reversión (o revocación de la donación efectuada por incumplimiento de carga) no sólo estaba prevista para el caso de no comenzarse las construcciones en un plazo de dos años a contar desde el 22 de junio de 1945, o de no terminarse éstas (sin sujeción a plazo), sino también para el caso de que el Estado Español, donatario de las fincas, dejase de cumplir el fin o carga impuesta por el Ayuntamiento donante, como establece el artículo 647 del Código Civil.

(...)

En el presente caso la obligación de destino del bien cedido se debía mantener durante el plazo de los treinta años, los cuales se deben contar a partir del momento de su construcción, que como hemos tratado ocurrió en el año 1976, finalizando este período de 30 años de mantenimiento de la carga en el año 2006.”.

En el mismo sentido, la antes citada STS de 24.01.2006, que confirma la SAN de 12.12.2000, en la que se “Concluye que el dies a quo a partir del cual ha de comenzar el cómputo de los treinta años, una vez transcurridos los cinco años iniciales -el Reglamento establece expresamente “transcurridos uno y otro plazo”- debe situarse en la fecha de 27 de enero de 1968, cuando se formalizó la escritura pública de manifestación de obra nueva de edificio construido con destino a la Delegación Comarcal



de Sindicatos. En consecuencia, el plazo concluía el 27 de enero de 1998. Como quiera que el Ayuntamiento de Irún comunicase a la Administración del Estado con fecha 20 de noviembre de 1995 el acuerdo de la Comisión Municipal de 15 de noviembre de 1995 resulta claro que el plazo en cuestión -el de treinta años- no había transcurrido.”.

Por tanto, aunque en su momento pudiera haber existido la posibilidad de ejercicio del derecho de reversión por demora en la construcción, lo cierto es que tal reversión no se instó por la Corporación local a la espera de su construcción y destino al servicio de Correos, que se produjo el 15 de noviembre de 1985 en virtud de la escritura de declaración de obra nueva que consta en las actuaciones, así que el plazo de 30 años ha de computarse desde la fecha de terminación de la construcción y expiraría, aunque se admitiera prescripción más allá de tal plazo, el 15 de noviembre de 2015, por tanto en fecha posterior al momento en que se ha producido el cambio de destino que motiva el nacimiento del derecho de reversión.

IV.- Ausencia de vulneración del principio de confianza legítima:

En este punto se ha de insistir de nuevo en el error de conceptualización con relación al nacimiento del derecho de reversión. Se vuelve a insistir en las titularidades y no en el destino efectivo atribuido a los inmuebles.

En cualquier caso, no puede pretender la defensa de la buena fe y la confianza legítima quien, como BBVA, de forma clara y palmaria, adquirió la titularidad a sabiendas de que sobre tal inmueble construido pesaba una carga establecida en la escritura de cesión de 1965, a que se alude sistemáticamente en los distintos instrumentos públicos otorgados con posterioridad y máxime cuando BBVA es la sucesora de la entidad que resultó cesionaria del solar en cuestión.

En modo alguno consta que esta Corporación, con su comportamiento, desplegara algún comportamiento que hiciera inducir a BBVA el consentimiento sobre una renuncia al eventual ejercicio de su derecho de reversión, con independencia de la realidad registral que, evidentemente, no coincidía con la material, que es a la que ha de estarse con relación al uso y destino conferido a los inmuebles cuyo derecho de reversión es objeto de investigación.

V.- Ausencia de caducidad:

Se coincide en que este plazo sería de cuatro años desde el momento en que el cedente tuvo conocimiento del hecho determinante del incumplimiento y tuvo posibilidad de ejercitar la acción. Aunque no faltan pronunciamientos que consideran que, durante los treinta años antedichos, puede ejercitarse este derecho de reversión sin sometimiento al plazo de cuatro años previsto en el Código Civil, al entenderse en tales pronunciamientos que se trataría de una potestad de reversión de naturaleza administrativa que no puede quedar sometida a tal plazo.

No obstante, aunque se admita este plazo de caducidad, bajo ningún concepto es admisible que haya concurrido, pues fue en mayo de 2015 cuando se produjo efectivamente y se apreció el cambio de destino pactado en la escritura de cesión, así que se dispondría hasta mayo de 2019 para ejercitar la acción derivada del derecho de reversión.



El día inicial del cómputo de este plazo de caducidad no puede remontarse a la fecha en que transcurrieron 5 años desde la escritura de cesión (1970), por los razonamientos vertidos en el fundamento jurídico tercero del presente informe.

Tampoco puede estarse al 10 de julio de 2006 como día inicial del cómputo, dado que la titularidad (en cualquier caso discutible en esa fecha) a favor de BBVA no es determinante del incumplimiento de la carga modal, pues, en tal fecha, las fincas continuaban destinándose al servicio de Correos. Ni tampoco, por lo mismo, a la fecha de inscripción en el Registro de la titularidad (7 de julio de 2011).

VI.- Ausencia de supuesto valor añadido y enriquecimiento injusto:

Cuando BBVA adquiere la titularidad, bien sabía que los inmuebles procedían de la Corporación local en virtud de cesión con obligación de mantenimiento de destino. Además, la construcción de las viviendas se hace con la finalidad de ser usadas a efectos del servicio, inicialmente como viviendas para los empleados de Correos y, ulteriormente, como almacén.

Cuando se considere acreditada la titularidad de la Entidad local sobre el bien o derecho, se declarará así en la resolución que ponga fin al procedimiento, de modo que habrá de proceder a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Entidad local y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión (art. 53 RBEL).

El artículo 111.3 del RBEL dispone que los bienes cedidos revertirán gratuitamente al Patrimonio de la Entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones cuando se den las circunstancias que constan acreditadas en el presente expediente. Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31.10.1988 declaró que la reversión de un solar y de lo en él edificado a un Ayuntamiento está prevista para el supuesto de incumplirse las condiciones pactadas, entre ellas, dedicarlo a finalidad distinta de la contemplada y en cuya atención se efectuó la donación.

Por lo tanto, en modo alguno puede indemnizarse a BBVA ni puede considerarse que la reversión sin indemnización pueda concebirse como un enriquecimiento injusto, pues el título en virtud del cual se ejercerá en su caso la reversión es el cambio de destino otorgado en el pacto de cesión.

Es más, el propio artículo 111.1 del RBEL deriva en la Corporación el derecho a percibir en este caso de BBVA, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos, lo que pudiera incluir, por ejemplo, los rendimientos dejados de percibir por la Corporación desde que se produjo el cambio de destino y hasta que se ejercite y consume la reversión de los inmuebles.

VII.- Una vez acreditada la titularidad del Ayuntamiento del derecho de reversión sobre las fincas registrales 38901 y 38902 inscritas en el Registro de la Propiedad de Madridejos, procede, como así se ha hecho, el dictado de resolución que así lo reconozca, acordando su tasación e inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Entidad Local (art. 53 RBEL).

Este mismo precepto dispone en términos imperativos que si la resolución es favorable, se adoptarán las medidas tendentes a la efectividad de los derechos de la Corporación, entre las que, naturalmente, ha de incluirse la materialización efectiva de tal derecho mediante su ejercicio a través de la incoación de expediente de reversión sobre tales inmuebles que termine conduciendo a la



recuperación de las fincas y, en definitiva, el reconocimiento de la titularidad sobre las mismas, con todo cuanto más proceda en Derecho y resulte de ese expediente.

En tal expediente, habrán de tenerse por interesados en el resultado del expediente, tanto a BBVA como a Correos, para que efectúen alegaciones a la incoación del expediente. La condición de interesado de BBVA es evidente, pues es quien figura como titular registral de los inmuebles que se pretende sean revertidos, así como por el cambio de destino y supresión efectiva del servicio de Correos que se venía atribuyendo a tales inmuebles, al ser BBVA quien ha puesto a la venta los inmuebles; aunque también sería extensible esa condición de interesada con relación a Correos, pues era ella la única que podía efectivamente mantener ese servicio, con independencia de que, en el seno de este nuevo expediente, no esté en tela de juicio la reversión del local comercial (finca registral 38900), al continuar afecta al servicio y no tener en principio, a la fecha, ningún derecho sobre los inmuebles una vez incumplida la carga modal impuesta en la cesión.

Por parte del Portavoz del grupo municipal del PSOE no se realiza intervención alguna, al igual que por parte del Portavoz del grupo municipal del PP.

*Sin más intervenciones, realizada la tramitación legalmente establecida, visto el Informe-propuesta de Secretaría de 14 de abril de 2016, el informe de Secretaría sobre procedimiento de 21 de abril de 2016 y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Desarrollo Sostenible de 21 de abril de 2016, el Pleno en votación ordinaria y con el voto favorable de los quince (15) concejales presentes, vista la competencia del Pleno, adopta el siguiente **ACUERDO***

PRIMERO.- *Acordar la incoación de expediente para el ejercicio del derecho de reversión sobre los inmuebles sitos en la planta primera, puertas A y B, del edificio de la calle Zaragoza nº 1, inscritas en el Registro de la Propiedad de Madridejos, respectivamente, al libro 308, tomo 1040, folio 127, finca nº 38901, inscripción 1ª, y al libro 308, tomo 1040, folio 128, finca nº 38902, inscripción 1ª; las cuales pertenecen al edificio matriz del que forma parte, constituido en régimen de propiedad horizontal, con todas sus pertenencias y accesiones y cuanto sea inherente a la titularidad de los inmuebles. Ello frente a Correos y BBVA en cuanto interesados.*

SEGUNDO.- *Incorporar al nuevo expediente incoado testimonio literal e íntegro del expediente de investigación que concluye mediante este acuerdo plenario, que formará parte inseparable del expediente de reversión.*

TERCERO.- *Proceder a la tasación pericial de los rendimientos dejados de percibir por la Corporación desde el 27 de mayo de 2015 hasta la fecha de incoación, por falta de uso y disfrute del mismo, en caso de que consten.*

CUARTO.- *Librar atento oficio al Sr. Registrador de la Propiedad por el que se interese la anotación marginal preventiva, como medida cautelar, de la incoación de expediente de ejercicio de derecho o acción de reversión acordada en el punto 1º, anexando certificación literal íntegra de este acuerdo de incoación.*

QUINTO.- *Notificar el acuerdo de incoación de expediente de reversión a BBVA y Correos, con puesta de manifiesto del expediente, para efectúen las alegaciones y aporten los documentos y pruebas que tengan por convenientes en el plazo de 15 días desde la notificación, y con su resultado se acordará.*



CUARTO.- ADOPCIÓN DE ACUERDO, SI PROCEDE, DE LA ACEPTACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE LA OBRA POR PARTE DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA DE CLAUSURA Y RECUPERACIÓN AMBIENTAL DEL VERTEDERO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN LA PARCELA 57 DEL POLÍGONO 19, DE PROPIEDAD MUNICIPAL.

Por parte del Sr. Secretario, se da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo sostenible celebrada el pasado 21 de abril de 2016.

En el dictamen consta que el pasado 21 de abril de 2016, tuvo entrada en el registro de este Ayuntamiento de la notificación de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en relación con las obras a realizar para la clausura y recuperación ambiental del vertedero de residuos de construcción y demolición ubicado en la parcela 57 del polígono 19.

En la citada notificación se hace mención a que Castilla La Mancha cuenta con un Plan de Gestión de Residuos de Construcción aprobado mediante Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, a raíz del cual han surgido una serie de instalaciones capacitadas y autorizadas para la correcta gestión de estos residuos.

Se informan, que en Madridejos existe un vertedero de residuos de construcción y demolición no autorizado de acuerdo con la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados que no cumple lo establecido en el RD 1481/2011, de 27 de diciembre, por la que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, por lo que se trataría de un vertedero ilegal.

Que se pretende proceder a la redacción del proyecto y posterior ejecución de las obras de clausura y recuperación ambiental del vertedero de residuos de construcción y demolición citada, que está ubicado en la parcela 57 del polígono 19 de Madridejos, obra que será financiada totalmente por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Para llevar a cabo dicha actuación, se requiere a este Ayuntamiento, a fin de que, mediante acuerdo plenario se acepte la realización de la obra y el compromiso de su conservación una vez restaurado, así como aportar documentación relativa a la titularidad de los terrenos y su puesta a disposición a la Viceconsejería de Medio Ambiente para la realización de las obras y durante el plazo de ejecución de las mismas.

Por parte del Sr. Secretario, se informa que hechas las averiguaciones oportunas, la citada parcela es de propiedad municipal, según escritura de compraventa de 9 de enero de 1998 en Madridejos, nº de protocolo 11 ante el Notario D. Juan Carlos Gutiérrez López; compra que se realizó a D. Cipriano Gutiérrez Carreño según acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 1997. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madridejos al tomo 514, libro 153, folio 250 vta, finca número 16734. La citada finca tiene los siguientes datos catastrales: 45088A019000570000OB al sitio de VIZCAÍNA; uso Agrario con una superficie de 8182 metros cuadrados.

Por parte de la portavoz de grupo municipal del PSOE, Sra. Mariblanca Gutiérrez, se interviene para decir que se alegra de la recepción de esta notificación que ha sido fruto de las gestiones realizadas con la Consejería de Agricultura para sellar esta escombrera, y desearía que se las obras se lleven a cabo lo antes posible.



Por parte del portavoz del grupo municipal del PP, Sr. Yuste del Álamo, interviene para decir que su grupo está a favor de este tipo de actuaciones que redunden en el beneficio del medioambiente de nuestro municipio.

*Sin más intervenciones, realizada la tramitación legalmente establecida y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Desarrollo Sostenible de 21 de abril de 2016, el Pleno en votación ordinaria y con el voto favorable de los quince (15) concejales presentes, vista la competencia del Pleno, adopta el siguiente **ACUERDO***

PRIMERO.- *LA ACEPTACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE LA OBRA DE CLAUSURA Y RECUPERACIÓN AMBIENTAL DEL VERTEDERO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN ubicado en la parcela 54 y 57 del polígono 19 de Madridejos, redacción de proyecto y obra que será financiada en su totalidad por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.*

SEGUNDO.- *Que por parte del Sr. Secretario se emita certificado que se unirá al presente acuerdo, en el que se acredite que la citada finca es de propiedad municipal.*

TERCERO.- *Poner a disposición de la Viceconsejería de Medio Ambiente la parcela 57 del polígono 19 de Madridejos para la realización de las obras y durante el plazo de ejecución de las mismas.*

CUARTO.- *Que este Ayuntamiento, representado en el Pleno, se compromete a la conservación de la zona una vez restaurada y a la toma de las mediadas que sean precisas y por los medios o normas que estime oportunos, para evitar nuevas acumulaciones de residuos, ni en esa ubicación y ni en ninguna otra del término municipal, siendo entregados los residuos procedentes de las obras del municipio a plantas autorizadas para su tratamiento y reciclado.*

QUINTO.- *Notificar el presente acuerdo a Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Castilla La Mancha.*

Y no habiendo más asuntos que tratar, por el Sr. Alcalde-Presidente se levanta la sesión, siendo las nueve horas y quince minutos, de todo lo cual como Secretario doy fe, extendiéndose la presente acta, que autoriza con su firma el Secretario de la Corporación, con el visto bueno del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en el artículo 109 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de Noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y con el artículo 2.c) del Real Decreto 1.174/1987, de 18 de septiembre, de Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Estatal.

Vº Bº El Alcalde-Presidente

El Secretario.

Fdo. José Antonio Contreras Nieves

Fdo. Víctor Manuel Gómez López.