

Expediente Núm. 327/2010
Dictamen Núm. 19/2011

V O C A L E S :

Fernández Pérez, Bernardo,
Presidente
Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda
Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis
Fernández Noval, Fernando Ramón
Jiménez Blanco, Pilar

Secretario General:
García Gallo, José Manuel

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2011, con asistencia de las señoras y los señores que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 15 de noviembre de 2010, examina el expediente de revisión de oficio del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oviedo de 27 de febrero de 2007, por el que se aprobó la permuta de dos fincas rústicas ubicadas en lo que se denomina “Laguna del Torollo” por cinco parcelas municipales sitas en el Polígono Industrial de Olloniego.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

1. En sesión celebrada el día 27 de febrero de 2007, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oviedo, “considerando que dentro de las fincas propiedad de (dos particulares y una sociedad mercantil) se encuentra lo que se denomina ‘Laguna del Torollo’, de gran valor ecológico y medioambiental, calificadas dentro del Plan General de Ordenación vigente como Suelo No Urbanizable de Protección”, acuerda la permuta de dos fincas rústicas “sitas en lo que se denomina ‘Laguna del Torollo’” por cinco parcelas del Polígono Industrial de

Olloniego, más el abono a cargo de aquellos de la diferencia de valor de las fincas a favor del Ayuntamiento.

Se entregan en permuta la "finca 0001", que figura "inscrita en el Registro de la Propiedad número 5, de los de Oviedo", y descrita como "a rozo y huelga, pasto y arbolado, sita en los parajes denominados Torollo y Catalana, en la parroquia de San Claudio, Concejo de Oviedo, de tres hectáreas y noventa y cinco áreas (39.500 m²)" y la "finca 0002", inscrita "en el Registro de la Propiedad número 5, de los de Oviedo", "denominada 'A', sita en paraje de El Torollo, San Claudio, Concejo de Oviedo, hoy convertida en una laguna de agua permanente (...). Ocupa una superficie de 24 áreas (2.400 m²)". En los apartados quinto y sexto del Acuerdo se dispone que "el Ayuntamiento de Oviedo continuará los trámites iniciados por los interesados tendentes a la depuración catastral de las fincas permutadas sitas en 'Laguna del Torollo' y que, "por razón del destino, las fincas permutadas sitas en 'Laguna del Torollo' pasarán a integrarse en el patrimonio municipal como bienes de dominio y uso público".

2. En el expediente tramitado para la adopción del citado Acuerdo, constan los siguientes documentos:

a) "Propuesta de permuta" presentada en el registro municipal el día 18 de enero de 2007. En el escrito, tras la descripción y afirmación de la propiedad de las parcelas en las porciones que se especifican, se indica que dentro de las mismas "se encuentra lo que se denomina 'Laguna del Torollo', de gran valor ecológico y calificadas dentro del (Plan General de Ordenación Urbana) de Oviedo, como Suelo de especial Protección" y que "el Ayuntamiento de Oviedo, por intermediación de los distintos grupos municipales ha venido manifestando reiteradamente (...) interés en adquirir dichos terrenos para el uso público (...), teniendo en cuenta, precisamente, su valor ecológico y medioambiental". A continuación se exponen las bases de la permuta que se propone, consistentes en la valoración de las fincas a ceder y transmitir "como libres de cargas, gravámenes y arrendatarios y como cuerpos ciertos" y la determinación de las fincas a recibir del Ayuntamiento de Oviedo -5 parcelas del polígono de Olloniego- como contraprestación de la permuta, así como la diferencia de valor

entre las parcelas cuya transmisión se ofrece y las parcelas cuya adquisición se pretende, asumiendo la obligación de pagar dicha diferencia antes de la formalización de la escritura pública de permuta. Se adjuntan a la propuesta dos notas simples del Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5. Una de ellas, de 21 de diciembre de 2006, se refiere a la finca 0002, "rústica" sita en el "paraje El Torollo, San Claudio", de la que no consta referencia catastral, con una superficie de "veinticuatro áreas" y que linda "Norte, bienes de los herederos de V....., hoy J...../ Sur, heredad y prado de S....., hoy camino./ Este, pasto común, hoy B...../ Oeste, de don F....., hoy B.....". Se especifica que se trata de "finca, hoy convertida en una laguna de agua permanente, como consecuencia de la extracción de barro para una próxima tejera. Queda algo de terreno por el borde de la charca, ocupado de matorral". Se denomina "A" y su titularidad corresponde a la sociedad mercantil que propone la permuta. La otra, de 17 de enero de 2007, se refiere a la finca 0001, "rústica", situada en el paraje Torollo y Catalana, San Claudio", cuya "referencia catastral no consta". Tiene una superficie de "tres hectáreas, noventa y cinco áreas". "Norte, bienes de don E..... y de don B...../ Sur, de herederos de don M..... y de los de don M..... G...../ Este, de B....., de I..... y de herederos de don A...../ Oeste, de herederos de don V..... y de don M....., los de M..... F....., de don B..... y de don F..... y de don M.....". Se trata de una "finca a rozo y huelga, pasto y arbolado" y su titularidad corresponde a los particulares (25%) y a la sociedad mercantil (75%) que proponen la permuta. Se acompaña también un plano a escala 1:500 de las fincas, datado en julio de 2003, en el que se hace constar que la superficie conjunta de las fincas es de 41.900 m².

b) Plano, datado el 25 de julio de 2003, correspondiente al levantamiento topográfico de parcelas en la Laguna del Torollo. Se reflejan en el mismo una parcela llamada "B", de 6.512 m², y una parcela denominada "C", de 5.683 m², que hacen una superficie total de 12.195 m².

c) Informe emitido, el 9 de febrero de 2006, por un Ingeniero y un Arquitecto del Área Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo. En el hacen constar que "ambas fincas están calificadas, según el Plan General de Ordenación vigente como de Suelo No Urbanizable de Protección (NP)" y que "dentro de la situada al Norte se encuentra la denominada Laguna El Torollu".

Consideran que “la propuesta de adquisición de las fincas de San Claudio, que el propio planeamiento dota de protección por su alto valor ambiental y posibilidad de mejora y recuperación como espacio natural, es evidente” (*sic*) y que acerca “de su oportunidad ya se ha manifestado la Corporación en varias ocasiones” teniendo “eco en los medios de información”. Analizan la valoración que se propone, consignando los valores unitarios de “8,71 €/m² para los suelos de San Claudio/El Torollu y de 65,33 €/m² para los de Olloniego I, que estimamos válidos en función de recientes operaciones de similares características en el primero y de enajenaciones en el segundo”, y los valores totales para cada área de “41.900 x 8,71 = 364.949,00 € para las fincas de San Claudio/Torollu y de 6.293,39 x 65,33 = 411.147,17 € para las parcelas de Olloniego I, lo que arroja una diferencia de 46.198,17 € a favor del Ayuntamiento. Esta cifra coincide con la contenida en la oferta presentada”. Se concluye, que “desde el punto de vista técnico, se considera aceptable la oferta que presentan los interesados y se propone su aceptación por el Ayuntamiento”.

d) Escritura de compraventa de la finca “A”, de 17 de octubre de 2006, en la que figura expresamente “hoy convertida en una laguna de agua permanente (...) como consecuencia de la extracción de barro para una próxima tejera. Queda algo de terreno por el borde de la charca, ocupada de matorral (...). Se halla catastrada al polígono 46, parcela número 4” y se indica la referencia catastral que “resulta de las manifestaciones de las partes”. se adjunta una nota simple del Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5, de 13 de octubre de 2006, en la que se indica que no consta la referencia catastral de la parcela.

e) Notas simples del Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5, emitidas el día 6 de febrero de 2007 a petición de la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio del Ayuntamiento de Oviedo, en relación con las fincas 0002 y 0001, cuyo contenido coincide con el de las aportadas con la propuesta de permuta. Consta, asimismo, que se solicitó información sobre la de la finca 0003, que no fue emitida por ser la misma que la número 0002.

f) Certificaciones catastrales de las parcelas 4, 5, 10 y 11 del polígono 46 de los bienes de naturaleza rústica del municipio de Oviedo, datadas el 6 de

febrero de 2007, emitidas a petición del Ayuntamiento de Oviedo. Consta en las mismas que la parcela 4, "D", tiene una superficie de 7.101 m², y la parcela 10, denominada "E", de 4.141 m². Su titular no coincide con los proponentes de la permuta.

La parcela 5, "F", tiene una superficie de 4.212 m² y la parcela 11, "G", de 20.025 m², constando como titular de las mismas el copropietario del 25% de la parcela 4.985 cuya permuta se propone.

g) Informe de un Ingeniero Técnico de la Sección de Edificios y Patrimonio del Ayuntamiento de Oviedo, emitido el día 14 de febrero de 2007. En él advierte que el plano taquimétrico aportado por quienes proponen la permuta "no tiene firma, está a escala 1:500, tiene fecha de julio de 2003 (...), no está en un sistema de coordenadas conocido (y) no figuran linderos ni ninguna referencia que permita su identificación sobre el terreno". Afirma que en la información registral de las parcelas aportada por quienes proponen su permuta "no consta referencia catastral", que en la escritura de compraventa de la finca "A" se dice que "es la catastral 4 del polígono 46 de rústica" y que "tiene una superficie de 7.101 m², por lo que existe una gran diferencia con la superficie según título" (2.400 m²). Por último, hace referencia a la aportación por los interesados de una fotocopia del plano catastral "sobre el que han remarcado en color la línea límite de las fincas objeto de informe", y sostiene que "este límite abarca totalmente las fincas 4, 5, 11 y 7, y parcialmente las 101, 7, 8, 100, 6, 38, 37, 10, 14 del polígono 46 del Catastro". Concluye que con carácter "previo a cualquier otro trámite, se deberían (...) corregir estas diferencias con el Catastro y hacer que en la documentación catastral aparezcan las fincas en su sitio y con su forma y superficie correctas".

h) Certificaciones catastrales emitidas a petición del Ayuntamiento de Oviedo, de 16 de febrero de 2007, relativas a las parcelas 7, 8, 14, 37, 38, 99, 100, 101, 103 del polígono 46, en las que consta denominación, superficie, titularidad catastral y parcelas colindantes.

i) Informe emitido por un Ingeniero Técnico de la Sección de Edificios y Patrimonio del Ayuntamiento de Oviedo, de 19 de febrero de 2007, en el que, tras verificar que el plano que figura en el expediente ha sido realizado por un topógrafo municipal, considera "que es una fiel representación del terreno",

aunque advierte que “a la vista del estado actual del terreno estimo que, de llevarse a cabo la permuta, sería conveniente realizar un deslinde y amojonamiento o cierre de la finca, pues actualmente está llena de maleza que impide o dificulta su deslinde y reconocimiento perimetral”.

j) Notas simples emitidas por el Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5 el día 6 de febrero de 2007, a petición de la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio, relativas a las fincas 0004, 0005, 0006, 0007 y 0008 de propiedad municipal. Se trata de las parcelas B-25, de 1.004,42 m²; B-26, de 1.001,15 m²; B-31, de 788,12 m²; B-1, de 1.496,55 m², y B-10, de 2.003,15 m², sitas en Olloniego y cuya referencia catastral no consta.

k) Escrito sin registrar, datado el 21 de febrero de 2007, presentado por los proponentes de la permuta, en el que se dice adjuntar copia de “sendos escritos a la Gerencia del Catastro solicitando la regularización de la titularidad catastral de las fincas” -solo consta uno-.

l) Informe emitido, el día 23 de febrero de 2007, por la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio, en el que concluye que “la situación jurídica de las dos fincas sitas en ‘Laguna del Torollo’ no se encuentra totalmente depurada”.

m) Certificación del Interventor General del Ayuntamiento de Oviedo, emitida el día 27 de febrero de 2007, en el que se hace constar que “el valor de las parcelas (...) sitas en el Polígono Industrial de Olloniego I (...) no excede del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto para 2007” y “que respecto de las citadas fincas, así como de las parcelas con las que se pretenden permutar, no existe deuda pendiente de liquidar con cargo al presupuesto municipal”.

n) Propuesta del Concejal Delegado de Patrimonio del Ayuntamiento de Oviedo, de 27 de febrero de 2007, en el sentido de acordar la permuta del 25% de la finca 0001, propiedad de los dos primeros proponentes, por la parcela de propiedad municipal B-1 del Polígono Industrial de Olloniego. Se consigna la diferencia de valor entre las mismas en 11.758,36 euros y la obligación de su abono a cargo de los proponentes de la permuta.

Asimismo, propone acordar la permuta del 75% de la finca 0001 y de la finca 0002, “A”, titularidad de la sociedad mercantil proponente de la permuta,

por las parcelas de propiedad municipal B-10, B-25, B-26 y B-31 del Polígono Industrial de Olloniego, así como la obligación a cargo de dicha entidad de abonar la diferencia de valor entre las fincas, que asciende a 34.439,81 euros.

Plantea, igualmente, que el Ayuntamiento de Oviedo continúe los trámites iniciados por los interesados tendentes a la depuración catastral de las fincas permutadas sitas en 'Laguna del Torollo' y que, "por razón del destino, las fincas permutadas sitas en 'Laguna del Torollo' pasen a "integrarse en el patrimonio municipal como bienes de dominio y uso público".

3. Mediante escrito presentado en el registro municipal el día 3 de mayo de 2007, un copropietario de las fincas registrales números 0009 y 0010 del Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5, y cotitular de la parcela catastral 4 del polígono 46 de los bienes de naturaleza rústica del municipio de Oviedo, manifiesta que la "Laguna del Torollu" está incluida en dichas parcelas, "cual se aprecia en la ortofoto comprensiva de dicha parcela catastral", y solicita vista del expediente de permuta. Adjunta dos notas simples del Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5, de 9 de marzo de 2007, relativas a dos fincas rústicas, sitas en San Claudio, cuya referencia catastral no consta y con una superficie cada una de ellas de veinticinco áreas y dieciséis centiáreas. La finca número 16.157 linda al Norte, al Sur y al Este con bienes del Señor V..... y al Oeste con otros de G..... y B..... y la finca número 0010, denominada "H", linda al Norte con el camino de, al Sur con otros bienes de G....., al Este con bienes de don B..... y al Oeste con más de F..... El compareciente consta como titular del 50% del pleno dominio de ambas. Acompaña también certificación catastral de la parcela 4 del polígono 46, "D", de 7.101 m² de superficie, en la que consta el compareciente como propietario del 50%, y ortofoto (fotocopia) muy oscura.

4. Previo traslado del escrito anterior, el día 14 de mayo de 2007 tiene entrada en el registro municipal un escrito en representación de la mercantil permutante. En él se alega que las notas registrales de las fincas 0009 y 0010 no permiten "entender que su descripción se corresponda con la Laguna del Torollo" y se niega que los linderos de ambas se correspondan con la Laguna

del Torollo. También se opone a la certificación catastral de la parcela 4 del polígono 46, pues “no acredita por sí sola ni es suficiente para otorgar la propiedad sobre dicha finca, máxime cuando está contradicha por titularidad registral” de la entidad a la que representa, “con los efectos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria”. Afirma que su representada es propietaria de la parcela catastral número 4 del polígono 46 apoyándose en la escritura de compraventa de 17 de octubre de 2006 y en la inscripción registral de la finca 0002, “A”, en las que consta que dicha parcela está “catastrada al polígono 46, parcela número 4”. Añade que en la inscripción registral se reseñan linderos que se corresponden con la realidad física de la parcela, cotejando la ortofoto catastral, y “se dice que la finca está hoy convertida en una laguna de agua permanente, con algo de terreno por el borde de la charca, ocupado por matorral”. Concluye que la titularidad y amparo registral de los que goza su representada “no se pueden ver afectadas por las alegaciones del (copropietario de las fincas 0009 y 0010), pues las notas registrales que aporta con su escrito no permiten establecer correspondencia alguna con la finca que nos ocupa y la mera titularidad catastral no atribuye la propiedad que se pretende”. Solicita por ello que se proceda a la ejecución de la permuta. Adjunta poder general para pleitos, otorgado a su favor el día 8 de febrero de 2007 por la entidad permutante, e inscripción registral de la finca 0002. Consta en la misma una primera anotación relativa a herencia, datada el 6 de marzo de 2002, de finca llamada “A”, en término de El Torollo, “hoy convertida en una laguna de agua permanente como consecuencia de la extracción de barro para una próxima tejera. Queda algo de terreno por el borde de la charca, ocupado de matorral. Ocupa una superficie de veinticuatro áreas y linda: al Este, pasto común, hoy B..... - parcela 3, polígono 46-; Sur, heredad y prado de S....., hoy camino; Oeste, F....., hoy B..... -parcela 5, polígono 46-; y Norte, herederos de V....., hoy J..... -parcela 155, polígono 46-. Se halla catastrada al polígono 46, número 4”.

5. Con fecha 22 de mayo de 2007, el copropietario de las fincas registrales 0009 y 0010 del Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5, y cotitular de la parcela catastral 4 del polígono 46 de los bienes de naturaleza rústica del municipio de Oviedo, presenta en la Delegación del Gobierno en Asturias un

escrito en el que reitera que la “Laguna del Torollo” se encuentra en las parcelas de las que es copropietario y se opone a la permuta acordada por la Junta de Gobierno Local el día 27 de febrero de 2007. Respecto a ella, alega que no se han justificado las exigencias que motivan la enajenación por permuta, entre las que figuran -según jurisprudencia que cita- “dejar constancia de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata, de las razones por las que para dicha atención son más convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta y de la causa por la que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y (no) por otros medios”. Alega también que la situación de las fincas adquiridas no se encuentra totalmente depurada y que no ha participado en el procedimiento, “aunque tiene derechos que pueden ser afectados por la decisión”, y que se le ha causado una “positiva indefensión material”. A su juicio, esto determina “la nulidad de pleno derecho del expediente (...) sobre permuta de terrenos sitos en la ‘Laguna del Torollo’ por cinco parcelas de propiedad municipal sitas en Olloniego, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1”, apartados a), d) y e), “de la LRJPAC, o como mínimo la anulabilidad del acto conforme al artículo 63.2 de la propia LRJPAC. Aporta varios documentos en apoyo de los derechos que esgrime, entre los que se encuentran dos oficios de la Gerencia Regional del Catastro de Asturias, fechados el 6 de julio de 2004 y el 28 de marzo de 2005, relativos a un procedimiento de alteración catastral de la parcela 4 del polígono 46.

6. Con fecha 4 de junio de 2007, la Directora Jurídica Municipal informa que el expediente de permuta “ha mantenido de forma sustancial el procedimiento establecido al efecto”. Especifica que las fincas de 0002, 0001 forman un conjunto de 41.900 m²; que dicha superficie aparece clasificada en el vigente Plan General de Ordenación del Municipio de Oviedo en la categoría de Suelo no Urbanizable de Protección y, a mayores, el valor ecológico y mediambiental de las mismas ha producido de un tiempo a esta parte que determinados colectivos vecinales a través de distintos grupos municipales hayan demostrado (...) interés en que dichos terrenos fueran adquiridos para uso público, razón de sobra conocida por haberse hecho eco de la misma los medios de comunicación en reiteradas ocasiones”. También considera que “la acreditación de la

necesidad de efectuar la permuta queda relativizada en tanto en cuanto que (...) la entidad local está enajenando unas parcelas en el Polígono Industrial de Olloniego en la forma usual en que viene enajenando todas las demás parcelas de dicho polígono, con los mismos requisitos necesarios para este tipo de enajenación". En cuanto a la depuración de la situación de las parcelas, sostiene que es un requisito exigible al bien enajenado por la entidad local, en este caso las parcelas del Polígono de Olloniego, y que lo cumplían, añadiendo que obra en el expediente la valoración técnica de los bienes a permutar. Por ello, concluye que al alegante no le asiste razón y que no se sostiene su solicitud de declaración de nulidad de pleno derecho o de lesividad.

7. Previa propuesta del Concejal Delegado de Patrimonio en funciones, de 8 de junio de 2007, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oviedo acuerda, el día 12 del mismo mes, "desestimar la solicitud de declaración de nulidad de pleno derecho del expediente sobre permuta de terrenos en la 'Laguna del Torollo' por cinco parcelas de propiedad municipal sitas en Olloniego", formulada por el copropietario de las fincas registrales 0009 y 0010, y "estimar la petición (...) de que se proceda a ejecutar la permuta en los términos del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27-2-2007". Consta en el expediente que dicho acuerdo se notificó a los permutantes el día 19 de junio y al citado copropietario el día 25 del mismo mes.

8. Con fecha 13 de junio de 2007 se formaliza la escritura pública de permuta.

9. Obra incorporado al expediente un escrito presentado en el registro municipal el día 21 de junio de 2007 por la Asociación Asturiana de Amigos de la Naturaleza en el que solicita vista del expediente de permuta, alegando su defensa de la conservación del humedal del Torollo y del bosque anejo del Payán, que albergan hábitats y especies de interés comunitario, por lo que vienen reclamando su protección desde 1991. Expone que, según la ley, "se incluirán en el Inventario Nacional de Zonas Húmedas los elementos de estos tipos que alberguen comunidades biológicas, cumplan funciones ecológicas o tengan otros valores de interés y una extensión orientativa igual o superior a 2

hectáreas, superficie que supera claramente toda esta zona de bosque y humedal (siempre que no se siga fragmentando)". Concluye afirmando que "Laguna del Torollu, lugar de especial interés ambiental, requiere un colchón lo más amplio posible de protección alrededor (especialmente conveniente cuando -finalmente- sea declarado Monumento Natural o Microrreserva Natural)".

10. Con fecha 17 de julio de 2007, la Jefa de Negociado de la Sección de Asuntos Jurídicos solicita la remisión del expediente administrativo relativo a la permuta, pues consta promovido recurso contencioso-administrativo sobre la misma. Por Decreto de la Alcaldía de 23 de julio de 2007 se acuerda la personación del Ayuntamiento de Oviedo como demandado en el citado recurso.

11. El día 30 de octubre de 2008, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 2 de Oviedo dicta sentencia por la que estima parcialmente el recurso interpuesto contra la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de 12 de junio de 2007, declarando "la anulación de la referida actuación administrativa por no ser ajustada a derecho (...). La retroacción de actuaciones a fin de que la Corporación demandada tramite y resuelva el expediente de revisión de oficio interesado". En el fundamento de derecho sexto se hace constar que, de los motivos de nulidad que se aducen, los contemplados en los apartados a) y e) del artículo 62 de la LRJPAC "tienen el suficiente fundamento como para merecer la instrucción del expediente que se reclama"; que "el hecho de que el recurrente fuera uno de los titulares catastrales" de una de las fincas permutadas "hubiera debido llevar al Ayuntamiento a darle audiencia antes de proceder a aprobar la permuta interesada", y que la omisión de este trámite de audiencia puede "incardinarse en el apartado d) de dicho artículo, sobre todo si se tiene en cuenta que (...) se añade una más que deficiente identificación de dicha finca sobre el terreno, en la medida en que, a la divergencia entre titular catastral y registral, se añade una diferencia de superficie (7.101 m² en el catastro, frente a los 2.400 m² del Registro)", haciendo constar que "el informe pericial practicado en los autos (...) destaca la dificultad de deslindar en un lugar como es la Laguna del Torollo la finca controvertida ('A'), llegando a

señalar que en ella se encuentra no solamente dicha finca, sino las otras dos propiedad de los recurrentes ('0001' y '0010'). Se concluye por ello que "consta en el caso examinado la existencia de interesados en el expediente de permuta que, como titulares catastrales de una de las fincas objeto del mismo, hubieran debido intervenir (...) para la depuración 'jurídica' del bien. Si a ello se añade una falta de depuración 'física', no puede sostenerse (...) que la acción emprendida por aquellos al amparo de lo establecido en el artículo 102, en relación con el artículo 62.1.d) (de la) LRJPAC carecía de fundamento, porque, bien al contrario, existen indicios de una falta total y absoluta del procedimiento legalmente exigible que hacía adecuada y procedente la tramitación del pretendido hasta la adopción de la resolución final que procediera".

12. Con fecha 20 de noviembre de 2008, la Junta de Gobierno Local acuerda "aquietarse a la sentencia y cumplirla en sus propios términos", ordenando a la Sección de Gestión del Patrimonio que proceda a la tramitación y resolución de la solicitud de revisión de oficio.

13. El día 24 de noviembre de 2008, la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio solicita al Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5 una nota simple de las parcelas que fueron enajenadas por el Ayuntamiento por medio de esta permuta. En las mismas consta una anotación, datada el 24 de septiembre de 2007, relativa a la venta de la parcela 0008, por un precio de doscientos setenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros con cuarenta y cinco céntimos (270.455,45 €), IVA aparte. En la anotación de la permuta, del día 2 de agosto de 2007, consta valorada en ciento treinta mil ochocientos sesenta y cinco euros con setenta y nueve céntimos (130.865,79 €).

14. Con fecha 29 de diciembre de 2008, previa propuesta de la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio, el Concejal de Gobierno de Patrimonio acuerda "retrotraer las actuaciones al momento de la presentación por (el copropietario de las fincas registrales 0009 y 0010), el 22 de mayo de 2007, del escrito solicitando la nulidad de pleno derecho del expediente (...) sobre permuta de terrenos sitos en la 'Laguna del Torollo'". Dicha resolución se

notifica a los permutantes, al solicitante de la nulidad, al Registro de la Propiedad y al tercero adquirente de la parcela 0008.

15. El día 14 de agosto de 2009, el Gerente Regional del Catastro acuerda desestimar la solicitud de alteración catastral de las fincas adquiridas por la referida permuta. Se razona, entre otros extremos, que el Ayuntamiento aportó un plano de las fincas, “a escala 1:500 de fecha julio de 2003, en que aparece la literatura ‘0001 y 0002, sitas en San Claudio (Oviedo), superficie conjunta 41.900 m²’; plano que carece de coordenadas conocidas ni linderos que permitan su identificación en el terreno o la cartografía catastral; así mismo el citado plano no tiene identificación, firma y demás de la persona que lo ha realizado, ni mucho menos está visado por colegio oficial alguno”, añadiendo que “una vez medido el plano aportado da una superficie de unos 45.000 m², mientras que en la literatura del mismo pone una superficie de 41.900 m² que se corresponde con los datos consignados en la escritura y Registro de la Propiedad, lo que hace dudar de la fiabilidad del citado plano”. Consta notificado al Ayuntamiento el día 1 de septiembre de 2009.

16. El día 22 de octubre de 2009, previa propuesta de resolución de la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio, el Concejal de Gobierno de Patrimonio acuerda “admitir a trámite la solicitud de revisión” a que se refiere el presente asunto, y conceder un plazo de audiencia de diez días para formular alegaciones. Consta notificado a los permutantes, al solicitante de la revisión y al tercero adquirente de una de las parcelas permutadas.

17. Con fecha 22 de diciembre de 2009, se presenta en el registro municipal un escrito de alegaciones en representación de los permutantes. En él manifiestan que han permutado “bienes que siempre han considerado de su propiedad (en su titularidad, cabida y límites) y que mantienen y ratifican” y que “entienden (...) que, de ninguna manera, pueden repercutirse en los mismos cualesquiera consecuencias que se deriven de irregularidades que, respecto de (la) tramitación de los procedimientos eventualmente se hubieran cometido por el Ayuntamiento de Oviedo”. Aducen que el vicio de forma adquiere “solo relieve

propio cuando su existencia ha supuesto una disminución efectiva, real y trascendente de garantías, incidiendo en la decisión de fondo y alterando, eventualmente, su sentido en perjuicio del administrado y de la propia Administración” y que debe tomarse como referencia para situar las irregularidades formales invocadas “una permuta cuya necesidad y utilidad han quedado suficientemente demostradas (hemos de recordar se trata (de) ‘La Laguna del Torollo’, un ámbito singular de refugio para la fauna, calificado en el planeamiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección) y respecto de la que mis mandantes han acreditado de forma absoluta todos los datos registrales y catastrales de los inmuebles de su titularidad objeto de la misma”. Se solicita la confirmación de la permuta y se aportan escrituras de poder otorgadas a favor de la firmante del escrito por los permutantes.

18. Ese mismo día, el copropietario de las parcelas 0009 y 0010 presenta en el registro municipal un escrito de alegaciones en el que pone de manifiesto el beneficio obtenido por uno de los permutantes con la venta de una de las parcelas del Polígono de Olloniego. Indica que la escritura de 17 de octubre de 2006 (compraventa de la finca “A”) y la nota simple acompañada a la misma evidencian que “tanto vendedor como comprador conocían la inexactitud del asiento registral” y que, “con ello (...), se sitúa artificiosamente una finca en el lugar pretendido por el comprador” y “se triplica la superficie de aquella de donde se dice procede”. Reitera las manifestaciones de su escrito inicial y añade que “así lo corroboran los razonamientos jurídicos del Acuerdo de la Gerencia Regional del Catastro de fecha 14 de agosto de 2009, de no inscribir la alteración catastral pretendida por el Ayuntamiento de Oviedo”, y que la viabilidad de su pretensión encuentra pleno respaldo jurídico en la Sentencia de 30 de octubre de 2008, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 2 de Oviedo. Finaliza solicitando se declare la nulidad de pleno derecho del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de febrero de 2007, por el que se aprueba la permuta de terrenos sitos en la “Laguna del Torollo”, por estar incurrido en la causa de nulidad de pleno derecho del artículo 62.1.e) de la LRJPAC, y que se declare la nulidad de pleno derecho de la permuta.

19. Consta la interposición de recurso contencioso-administrativo sobre la permuta, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N.º 5 de Oviedo, según se desprende de un oficio de la Abogacía Consistorial reclamando el expediente, datado el 30 de marzo de 2010.

20. El día 20 de abril de 2010, emite informe la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio. En sus consideraciones jurídicas analiza la causa de nulidad contenida en el artículo 62.1.e) de la LRJPAC y expone el régimen jurídico de las permutas de bienes en el ámbito local y la doctrina jurisprudencial sobre los requisitos que la misma exige.

Por lo que al caso concreto se refiere, considera que “el requisito de que la adquisición del bien o derecho que se pretende sea necesaria aparece justificado en el informe de 9 de febrero de 2006 del (...) Área Técnica de Urbanismo”, que transcribe, y en la propuesta del Concejal Delegado de Patrimonio. Cita asimismo el informe de 4 de junio de 2007 de la Directora Jurídica Municipal y un escrito presentado el día 21 de junio de 2007 por la Asociación Asturiana de Amigos de la Naturaleza. También entiende cumplido el requisito de la tasación de los bienes a permutar mediante el informe del Área Técnica de Urbanismo, “de 9 de febrero de 2006”.

En cuanto a la justificación en el expediente de la necesidad de efectuar la adquisición de los terrenos sitos en la “Laguna del Torillo” mediante permuta, tras analizar los documentos incorporados al expediente, estima “que no existen informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas suficientes que justifiquen la necesidad de que los bienes en cuestión se hayan adquirido por permuta y no por otros medios”.

También considera que la situación física y jurídica de las fincas entregadas al Ayuntamiento no estaba depurada, y que debió darse audiencia en el expediente al titular catastral de la parcela 4 del polígono 46.

Concluye “que no se han cumplido los requisitos legalmente exigidos para la permuta, lo que afecta, según lo expuesto, a la validez de la misma, debiéndose declarar nulo de pleno derecho el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 22 de febrero de 2007, que aprobó la permuta de dos fincas sitas en la Laguna del Torollo por cinco parcelas municipales en el Polígono Industrial de

Olloniego, debiendo restituirse recíprocamente los contratantes los bienes objeto de la permuta”.

21. En este estado de tramitación, mediante escrito de 15 de noviembre de 2010, registrado de entrada el día 17 del mismo mes, esa Alcaldía solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al procedimiento de revisión de oficio del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oviedo de 27 de febrero de 2007, por el que se aprobó la permuta de dos fincas rústicas en San Claudio por cinco parcelas municipales sitas en el Polígono Industrial de Olloniego, adjuntando a tal fin una copia autenticada del expediente.

Con fecha 3 de enero de 2011, tiene entrada en este Consejo Consultivo un oficio del Juzgado Contencioso-Administrativo N.º 5 de Oviedo, interesando informe sobre la fecha de entrada en el registro de este expediente.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

PRIMERA.- El Consejo Consultivo del Principado de Asturias emite su dictamen preceptivo según lo dispuesto en el artículo 13.1, letra I), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra I), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud de la Alcaldía del Ayuntamiento de Oviedo, en los términos de lo establecido en los artículos 17, apartado b), y 40.1, letra b), de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

SEGUNDA.- Atendiendo a lo dispuesto en el capítulo I del título VII de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), el Ayuntamiento de Oviedo se halla debidamente legitimado en cuanto autor del

acto cuya declaración de nulidad es objeto de este procedimiento de revisión de oficio.

Está legitimado para solicitar el inicio del procedimiento de revisión de oficio el cotitular catastral de una de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento, por cuanto su esfera jurídica ha podido verse afectada por el acto cuya declaración de nulidad interesa.

TERCERA.- En cuanto al plazo para proceder a la revisión de oficio, el artículo 102.1 de la LRJPAC dispone que “Las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado (...), declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1”.

No obstante, el artículo 106 de la referida LRJPAC establece que la revisión de oficio no podrá ser ejercitada “cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”. En el caso que examinamos, entendemos que no concurre en el procedimiento ninguno de los citados supuestos.

CUARTA.- En relación con la tramitación del procedimiento administrativo de revisión de oficio, debe recordarse que este se configura como instrumento de garantía de la legalidad y de los derechos de los ciudadanos, lo que exige un estricto cumplimiento de los preceptos legales reguladores del mismo.

Debemos, en primer lugar, valorar la procedencia de iniciar un procedimiento administrativo en este supuesto. Salvo que en un caso concreto pudiera calificarse como contrato de naturaleza administrativa especial, la permuta asume con carácter general la naturaleza de contrato privado, tal y como establece el artículo 5.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio -que se encontraba vigente en el momento de adoptar el acuerdo municipal que aprobó la permuta, y que, en cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de

Contratos del Sector Público, es de aplicación al expediente de contratación-. No obstante, tal y como establece el apartado 1 del artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, "Las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales". Consecuentemente, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de febrero de 2007 de aprobación de la permuta es un acto administrativo separable, susceptible de revisión de oficio por la Administración autora del mismo.

Determinada la viabilidad de este procedimiento, hemos de analizar si se cumplen o no sus trámites fundamentales.

En el presente caso se han observado, ya que, ordenada judicialmente su retroacción, la Junta de Gobierno Local acordó la tramitación del procedimiento, y en él se ha dado audiencia al particular que insta la revisión de oficio, a los particulares y a la sociedad mercantil que entregaron los bienes en permuta y al tercero que adquirió una de las parcelas del Polígono de Olloniego que los permutantes recibieron del Ayuntamiento. Asimismo, se ha elaborado una propuesta de resolución que responde a la obligación legal de motivación, impuesta específicamente para este tipo de procedimientos en el artículo 54.1.b) de la LRJPAC.

Sobre la competencia del órgano administrativo para acordar la revisión de oficio, la LRJPAC no realiza una atribución concreta, limitándose a hacer una referencia al "órgano competente". Por ello, tratándose de una entidad local, hemos de acudir al régimen establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en su normativa de desarrollo. En concreto, a la hora de determinar qué órgano es el competente, debemos acudir a la norma reglamentaria de aplicación, contenida en el artículo 218 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre. Este precepto atribuye la competencia al órgano municipal respectivo en relación con sus propios actos, estableciendo que, sin perjuicio de las previsiones específicas contenidas en los artículos 65, 67 y 110 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, "los órganos de las entidades locales podrán revisar sus

actos, resoluciones y acuerdos, en los términos y con el alcance que se establece en la legislación del Estado reguladora del procedimiento administrativo común”.

En el caso concreto que analizamos, el acto cuya revisión de oficio se pretende fue adoptado por la Junta de Gobierno Local, por lo que es claro que corresponde al mismo órgano la facultad de revisión de oficio de dicho acto.

Ahora bien, dado que nos encontramos ante un procedimiento iniciado a instancia de parte, el transcurso del plazo legalmente establecido para su resolución y notificación surte el efecto de dejar expedita la vía contenciosa. En este sentido, cabe indicar que, a la fecha de entrada de la solicitud de dictamen en este Consejo Consultivo, el día 17 de noviembre de 2010, el plazo de resolución y notificación se había ya sobrepasado. No obstante, ello no impide la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42.1 y 43.3, letra b), de la referida LRJPAC.

QUINTA.- Es objeto de análisis un procedimiento de revisión de oficio en el que se propone la declaración de nulidad del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oviedo de 27 de febrero de 2007, por el que se aprobó la permuta de dos fincas rústicas en San Claudio (las registradas como nº 0001, sita en “Torollo y Catalana”, y 0002, denominada “A”, y hoy “convertida en una laguna de agua permanente”) por cinco parcelas municipales en el Polígono Industrial de Olloniego.

La revisión de oficio, regulada en el capítulo I del título VII de la LRJPAC, constituye un procedimiento excepcional. Este cauce sitúa a la Administración en una posición de privilegio, al poder por sí misma, bien por propia iniciativa o a instancia de interesado, sin intervención judicial, revisar disposiciones y actos suyos viciados de nulidad. En consonancia con el sentido excepcional de esta potestad de autotutela, la interpretación de los supuestos objeto de revisión de oficio, establecidos en el artículo 62.1 de la LRJPAC, debe ser restrictiva; de lo contrario perdería efectividad la garantía que entraña la diferenciación entre actos nulos de pleno derecho y actos anulables, y su sometimiento a regímenes jurídicos de anulación distintos.

El procedimiento fue instado por el cotitular catastral de la parcela 4 del polígono 46 de los bienes de naturaleza rústica del municipio de Oviedo (en la que todos los intervinientes admiten que se localiza la Laguna del Torollo), que alega que dicha laguna se encuentra en las fincas de su propiedad y no en las que fueron objeto de permuta y fundamenta su pretensión de declaración de nulidad del acto en el incumplimiento de diversos requisitos del procedimiento para efectuar la permuta.

Procede, por tanto, determinar si concurre en este supuesto la causa de nulidad establecida en el artículo 62.1.e), referente a los actos administrativos “dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido”.

El régimen jurídico de aplicación a la enajenación de bienes por permuta está contenido en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril de 1986, por el que se aprobó el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local y en el RBEL. De los requisitos de procedimiento, cabe destacar, por su relevancia para el asunto objeto de este dictamen, que el artículo 112.1 del RBEL, como ya se ha indicado, parte de una remisión genérica al régimen general de contratación de las Corporaciones Locales en lo relativo a la preparación y adjudicación de las enajenaciones de bienes patrimoniales. En su apartado 2, el mismo artículo 112 del RBEL establece que “No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor”. Por su parte, el artículo 118 dispone que “Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio”.

La aplicación del criterio, ya señalado, de interpretación restrictiva de los motivos de nulidad supone, en relación con la causa aquí concretamente invocada, y según doctrina reiteradamente admitida, que la infracción del procedimiento ha de ser “clara, manifiesta y ostensible” (entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2005, Sala de lo Contencioso-

Administrativo, Sección 7ª), faltando o conculcando requisitos procedimentales esenciales (Dictamen del Consejo de Estado 208/2002, de 14 de marzo).

La esencialidad de alguno de los requisitos establecidos por las normas de aplicación a la permuta ya ha sido apreciada en varias sentencias del Tribunal Supremo. Por todas, la Sentencia de 5 de enero de 2007 (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª), que, reiterando su propia doctrina jurisprudencial, declara que “la subasta pública es la regla general en la enajenación de los inmuebles de los Entes locales (...). El significado de esa regla va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas (...). Es en el marco de la idea anterior como ha de ser interpretado el apartado 2 del (artículo 112 del RBEL./ Ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no solo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquella (...) no ya como una conveniencia sino como una necesidad./ Y esto último lo que exigirá, a su vez, será dejar constancia: de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata; de las razones por las que para dicha atención son más convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta; y de la causa por la que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y no por otros medios”.

La Sentencia de 17 de octubre de 1991 del Tribunal Supremo considera también esencial la equivalencia del valor de los bienes que se permutan, que exige el conocimiento del precio cierto de cada uno de ellos.

Pues bien, como se mostrará seguidamente, en el procedimiento objeto de nuestro dictamen falta la acreditación del interés público que justifique la necesidad de la adquisición de las parcelas controvertidas, no se ha justificado la necesidad de que tal adquisición tuviera que realizarse a través de permuta y, finalmente, no existe una valoración técnica rigurosa que pruebe de modo fehaciente el justiprecio de los bienes patrimoniales.

En el caso ahora examinado, la Administración actora considera cumplido el requisito de justificación de la necesidad de adquirir las parcelas 0001, sita en "Torollo y Catalana", y 0002, denominada "A", con el informe, de 9 de febrero de 2006, del Área Técnica de Urbanismo y la propuesta del Acuerdo, de 27 de febrero de 2007, del Concejal Delegado de Patrimonio, así como con el informe de la Directora Jurídica Municipal de 4 de junio de 2007 y el escrito presentado el día 21 de junio de 2007 por la Asociación Asturiana de Amigos de la Naturaleza.

Examinados dichos documentos, todos ellos coinciden en el alto valor medioambiental y ecológico de la Laguna del Torollo, que ubican, según el Plan General de Ordenación Urbano de Oviedo, en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Sin embargo, no cabe obviar que los dos últimos documentos citados son posteriores a la permuta, y por tanto difícilmente pudieron ser considerados por la Administración para fundamentar su decisión de adquirir tales fincas.

Al margen de este dato, y asumiendo que todos los documentos se pronuncian en un sentido similar, entendemos que esta justificación -alto valor medioambiental y ecológico- es genérica y que serviría para testimoniar la adquisición de cualquier parcela ubicada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. De hecho, según el artículo 5.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, el mismo está constituido por "aquellos terrenos que en razón de sus especiales valores, deben preservarse de las actividades y usos que pudieran transformarlas significativamente". Así, no se contiene en el expediente una mínima descripción de la Laguna del Torollo, sus dimensiones, ubicación, fauna, flora y otras características específicas que demuestren el alto valor medioambiental a que aluden todos los informes. Tampoco se mencionan las necesidades de los ciudadanos que pretenden satisfacerse con la Laguna del Torollo, pues no resulta suficiente la referencia a un uso público que se consigna en el punto sexto del acuerdo de aprobación de la permuta.

A mayor abundamiento, indicándose en los informes y en la propuesta del Concejal Delegado de Patrimonio que la laguna se ubica en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tampoco se ha documentado en el

expediente que el uso para el que se ha adquirido es compatible con el régimen de protección establecido en el Plan General de Ordenación Urbana para dicho suelo, que podría contraindicar un uso público indiscriminado.

En última instancia, ni siquiera se ha acreditado que la Laguna del Torollo se ubique en las parcelas adquiridas con la permuta a tenor de lo consignado en el Acuerdo de aprobación de la misma. De hecho, en el informe del Área Técnica de Urbanismo se afirma que la Laguna del Torollo se encuentra dentro de la finca situada al Norte ("A"), lo que deja excluida a la parcela 0001, de 39.500 m² de superficie; además, todos los intervinientes en el procedimiento admiten que la laguna está en la parcela 4 del polígono 46 de los bienes de naturaleza rústica del municipio, de Oviedo. Pues bien, tal y como se consignó ya en el informe de la Sección de Edificios y Patrimonio, dicha finca tiene una superficie de 7.101 m², mientras que la finca "A" tiene 2.400 m², sin que se haya determinado a qué parte de la parcela catastral corresponde esta superficie, toda vez que las fincas entregadas al Ayuntamiento están sin deslindar. Por otro lado, el plano de las parcelas aportado por los permutantes carece de coordenadas conocidas y de linderos que permitan la identificación de las fincas sobre el terreno o en la cartografía catastral y presenta incongruencia entre la superficie que miden y la que se refleja en los mismos, según se sostiene en la denegación de la alteración catastral de las fincas (procedimiento iniciado por los permutantes y seguido por el Ayuntamiento), lo que hace dudar a la Gerencia del Catastro de su fiabilidad.

En suma, no podemos considerar acreditada la necesidad de adquirir la Laguna del Torollo, ni que la misma se localice en las parcelas obtenidas con la permuta. Desde este punto de vista, no se trata -como denuncia el particular que solicita la declaración de nulidad- de que la Administración haya omitido el trámite de depuración de la situación física y jurídica de las fincas a permutar, dado que esta se configura legalmente como un requisito que se exige a la entidad local en la enajenación de sus bienes (artículo 113 del RBEL), sino que lo relevante es que resulta imprescindible la identificación de las parcelas en cuya singularidad pretende fundamentarse su adquisición.

El segundo extremo que debe quedar acreditado en el procedimiento es la necesidad de que la adquisición de los inmuebles deba instrumentarse a

través de la permuta. La Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio reconoce el incumplimiento de tal exigencia. En efecto, examinado el expediente, no se encuentra referencia alguna a este aspecto en ninguno de los informes que obran incorporados al mismo. El negocio se configuró como permuta porque el Ayuntamiento recibió -de los propietarios de unas parcelas- la propuesta de su entrega a cambio de otras parcelas del Polígono Industrial de Olloniego, lo que no es bastante para justificarla. Afirma la Directora Jurídica Municipal que ese requisito queda relativizado en tanto que “la entidad local está enajenando unas parcelas en el Polígono Industrial de Olloniego en la forma usual en que viene enajenando todas las demás parcelas de dicho polígono”, dejando implícito que la subasta no viene siendo el método de enajenación habitualmente seguido en ese ámbito. Sea como fuere, ello no exime en ningún caso del cumplimiento de las exigencias legales para realizar la permuta, lo que requiere que en este expediente se expliciten las razones que justifican tal modo de operar, dado el carácter excepcional de la forma de enajenación seguida frente al procedimiento general legalmente establecido.

Finalmente, tampoco compartimos la apreciación del cumplimiento del requisito de tasación de los bienes a permutar que, con base en el informe del Área de Urbanismo, formula la Jefa de la Sección de Gestión del Patrimonio. Este informe data de un año antes del acuerdo de aprobación de la permuta, fue emitido antes de recibir la propuesta relativa a la misma y no consta ratificación posterior a la presentación de esta, sin que se descarte tampoco una diferente valoración de los bienes, dada su distinta naturaleza. Además, el informe no puede considerarse debidamente fundamentado, toda vez que no consigna referencia alguna a las operaciones a que alude, a la fecha de su realización ni al precio concreto en el que fueron acordadas. Esto ha podido permitir que una de las parcelas entregadas por el Ayuntamiento, la B-10 del Polígono de Olloniego -que se valoró en el momento de la permuta en ciento treinta mil ochocientos sesenta y cinco euros con setenta y nueve céntimos (130.865,79 €)-, conste vendida el día 5 de septiembre de 2007 en doscientos setenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros con cuarenta y cinco céntimos (270.455,45 €), IVA aparte, lo que supone un incremento superior al 100% en el lapso de 7 meses.

Resta por analizar la relevancia, desde la perspectiva de la nulidad del acto, de la falta de audiencia en el procedimiento para la aprobación de la permuta al solicitante de la declaración de nulidad, en cuanto titular catastral de la parcela 4 del polígono 46. La Jefa de Sección de Gestión del Patrimonio sostiene que debió dársele audiencia. Sin embargo, no apreciamos que esta omisión le haya ocasionado indefensión, por lo que no afecta a la validez del acto. En efecto, en la tramitación del procedimiento se realizaron gestiones para verificar la situación física y jurídica de los bienes que se ofrecían, siendo patente que la titularidad catastral de la parcela 4 del polígono 46 de los bienes de naturaleza rústica, en la que nadie discute se encuentra la Laguna del Torollo, no correspondía a los permutantes. No obstante, la titularidad fue respetada por el acuerdo de aprobación de la permuta, en cuyo dispositivo quinto consta que “el Ayuntamiento de Oviedo continuará los trámites iniciados por los interesados tendentes a la depuración catastral de las fincas permutadas sitas en ‘Laguna del Torollo’”, dejando a salvo los intereses de dicho titular catastral. Por lo demás, este afirma también ser propietario de dicha parcela, aunque aporta, en prueba de ello, notas simples de dos fincas, las registrales 0009 y 0010, de 25 áreas y 16 centiáreas cada una, cuya superficie total es de 5.320 m², mientras que la de la citada catastral alcanza 7.101 m². Es decir, concurren en sus títulos algunos de los defectos que reprocha al de la parcela 0002, denominada “A”, y no consta que haya ejercido acción alguna contra este o que haya iniciado algún procedimiento tendente a aclarar la situación de sus parcelas.

Los eventuales perjuicios aludidos por los permutantes no impiden la declaración de nulidad del acuerdo de aprobación de la permuta, sin perjuicio de su resarcimiento en caso de que cumplan los requisitos legalmente establecidos.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que procede la declaración de nulidad de pleno derecho del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oviedo de 27 de febrero de 2007, por el que se aprobó la permuta de dos fincas rústicas situadas en lo que

se denomina “Laguna del Torollo”, por cinco parcelas municipales sitas en el Polígono Industrial de Olloniego, en los términos expresados en el cuerpo de este dictamen.”

V. E., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º

EL PRESIDENTE,

EXCMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE OVIEDO.