



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 6  
MURCIA**

SERV. COMÚN ORDENACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Modelo: N30800

AVDA. DE LA JUSTICIA, S/N - CIUDAD DE LA JUSTICIA - FASE I - 30011 MURCIA -DIR3:J00005741

Teléfono: Fax: 968-817234

Correo electrónico:

Equipo/usuario: FCC

N.I.G: 30030 45 3 2019 0001240

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000173 /2019

Sobre ADMINISTRACION LOCAL

De D/ña: TERMINO DE YECLA SL

Abogado: JOSE LUIS MAZON COSTA

Procurador Sr./a. D./Dña: MARIA TERESA CRUZ FERNANDEZ

Contra D/ña: AYUNTAMIENTO DE YECLA AYUNTAMIENTO DE YECLA

Abogado:

Procurador Sr./a. D./Dña: FERNANDO ALONSO MARTINEZ

Adjunto remito certificación de la Sentencia dictada en este recurso, que tiene el carácter de firme, así como Auto de fecha 06-07-2021, indicando el expediente administrativo correspondiente, debiendo acusar recibo en el plazo de **DIEZ DIAS**.

En MURCIA, a 13 de septiembre de 2021.

**EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE YECLA**

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Firmado por: SUSANA LOPEZ SALCEDO  
13/09/2021 14:10  
Minerva



**MURCIA**

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: 559100

AVDA. DE LA JUSTICIA, S/N - CIUDAD DE LA JUSTICIA - FASE I - 30011 MURCIA -DIR3:J00005741  
Teléfono: Fax: 968-817234  
Correo electrónico:

Equipo/usuario: MEG

N.I.G: 30030 45 3 2019 0001240

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000173 /2019 /  
Sobre ADMINISTRACION LOCAL

De D/ña: TERMINO DE YECLA SL

Abogado: JOSE LUIS MAZON COSTA

Procurador Sr./a. D./Dña: MARIA TERESA CRUZ FERNANDEZ

Contra D/ña: AYUNTAMIENTO DE YECLA

Procurador Sr./a. D./Dña: FERNANDO ALONSO MARTINEZ

**AUTO.-**

**Murcia, seis de julio de 2021.-**

**Dada cuenta y,**

**I.-HECHOS.-**

**ÚNICO.-**Mediante escrito presentado el 2-7-2021 la parte recurrente en los presentes autos ha solicitado la rectificación y complemento de la sentencia núm. 154/2021 de 29-7-2021 de este Juzgado.

**II.-RAZONAMIENTOS JURÍDICOS.-**

**ÚNICO.-**La parte solicitante, (recurrente), pide: -que se corrija el error material en que incurre la sentencia al consignar como segundo apellido del Letrado recurrente en el encabezamiento de la demanda "Cuesta" en lugar de "Costa"; - que se aclare que la declaración de BIC a que se refieren los dos últimos párrafos del fundamento de derecho primero de la sentencia tuvo lugar a instancias del Ayuntamiento y no de la parte recurrente.

Revisada la sentencia procede: -corregir el error material denunciado de modo que donde se dice "Cuesta" se debe decir "Costa"; -completar la sentencia en el sentido de que la declaración de bien de interés cultural, con categoría de sitio histórico, a favor de la Sierra del Cuchillo en Yecla, tuvo lugar a iniciativa del AYUNTAMIENTO DE YECLA en escrito



Firmado por: JUAN GONZALEZ  
RODRIGUEZ  
06/07/2021 12:50  
Minerva

Firmado por: JOSEFA SOGORB BARAZA  
06/07/2021 13:19  
Minerva





presentado el 16-11-2015 en la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y UNIVERSIDADES DE LA REGIÓN DE MURCIA, ff 309 y ss.

**III.-PARTE DISPOSITIVA.-**

En atención a lo expuesto se acuerda corregir y aclarar la sentencia dictada en los presentes autos en los términos expuestos en el razonamiento jurídico único de la presente resolución.

Este auto es irrecurrible.

Así por este mi auto, lo acuerdo y firmo. JUAN GONZALEZ RODRIGUEZ, Magistrado-Juez Titular del Juzgado Contencioso Administrativo nº 6 de Murcia. Doy fe.

**EL MAGISTRADO-JUEZ**

**LA LETRADA DE LA ADMÓN DE JUSTICIA**

**DILIGENCIA.-** Seguidamente se cumple lo acordado. Doy fe.



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.







**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 6**  
**MURCIA**

SENTENCIA: 00154/2021

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600

AVDA. DE LA JUSTICIA, S/N - CIUDAD DE LA JUSTICIA - FASE I - 30011 MURCIA -DIR3:J00005741

Teléfono: Fax: 968-817234

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MEG

N.I.G: 30030 45 3 2019 0001240

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000173 /2019 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/D\*: TERMINO DE YECLA SL

Abogado: JOSE LUIS MAZON COSTA

Procurador D./D\*: MARIA TERESA CRUZ FERNANDEZ

Contra D./D\* AYUNTAMIENTO DE YECLA AYUNTAMIENTO DE YECLA

Procurador D./D\* FERNANDO ALONSO MARTINEZ

Murcia, veintinueve de junio de 2021.-

Vistos los autos de procedimiento ordinario num. 173/2019, seguidos a instancias de la entidad mercantil Término de Yecla, SL, representada por la Procuradora D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Teresa Cruz Fernández y asistida por el Letrado D. José Luis Mazón Cuesta, contra el Ayuntamiento de Yecla, representado por el Procurador D. Fernando Alonso García y asistido por el Letrado D. Luis Manuel Gandía García, sobre urbanismo,

**EN NOMBRE DEL REY,**

dicto la siguiente

**S E N T E N C I A . -**

**I.-ANTECEDENTES DE HECHO.-**

**ÚNICO.-**El día 6-5-2019 la Procuradora D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Teresa Cruz Fernández, en la representación indicada, anunció recurso contencioso-administrativo formalizado demanda presentada el día 2-9-2020 de la que se dio traslado a la parte demandada que la contestó, quedando los autos conclusos para dictar sentencia previo recibimiento a prueba.

**II.-FUNDAMENTOS DE DERECHO.-**



Firmado por: JUAN GONZALEZ  
RODRIGUEZ  
29/06/2021 13:15  
Minerva

Firmado por: JOSEFA SOGORB BARAZA  
29/06/2021 13:34  
Minerva





**PRIMERO.**-Los datos precisos para la comprensión inicial del presente litigio son los siguientes:

En mayo de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Yecla debatió solicitar a los propietarios de la Sierra del Cuchillo de Yecla que formularan una oferta valorada de venta de sus propiedades a fin de estudiarla y, en su caso, proceder a su compra, no alcanzando acuerdo alguno y acordando, "por unanimidad, dejar el asunto sobre la mesa", doc. 1 de la demanda.

El 2-7-2015 Término de Yecla, SL ofertó al Ayuntamiento de Yecla la venta de una finca sita en la Sierra El Cuchillo, con una superficie aproximada de 6.000.000 m<sup>2</sup>, tasada en 4.855.149,84 euros. El escrito informaba que una parte de la finca tiene permiso de investigación minera y que la propuesta de venta tenía la duración de un mes, ff 2 y ss.

El 6-7-2015 funcionarios del Servicio de Agricultura y Medio Ambiente del Ayuntamiento emitieron un informe que dice: "2.-Propiedades municipales en la zona. De acuerdo con el Libro inventario de bienes municipales, el Ayuntamiento de Yecla es propietario de la finca denominada "1.1.028 Solana de la Cañada de la Legua, Rambla de Peñas Blancas, Sierra del Cuchillo y Boca del Cántaro", con una superficie de 370,2419 Ha según el Registro de la Propiedad, (Libro 40, Tomo 65, Folio 134, finca nº 3.677, Inscripción 1ª). Actualmente, en el Catastro de Rústica no aparece ninguna zona a nombre del Ayuntamiento. Que sobre esta finca municipal no se ha llevado a cabo nunca un deslinde para determinar su ubicación y linderos actuales, por lo que se desconoce si la finca ofertada en el escrito puede afectar a parte del terreno público", ff 8 y ss.

El 8-7-2015 funcionarios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitieron un informe que, entre otras cuestiones, compara el precio de la oferta presentada con otras valoraciones y "Se hace constar que en el Inventario Municipal de Rústica Nº DE ORDEN 1.1.028, existe una finca comunal, en el Paraje Sierra del Cuchillo con una superficie de 370 Ha. 24 a. 19 ca. FR Nº 3.677, y no catastrada", ff 12 y ss.

El informe iba acompañado de fotocopia de la página del Inventario mentado en el que se dice que la situación de la finca registral num. 3.677 es "Paraje Sierra del Cuchillo", ff 12 y ss.

El 25-10-2016 el Ayuntamiento dirigió a la mercantil un escrito que dice: "Resultando que, junto al escrito de





referencia, los interesados únicamente aportan documentación gráfica sin acreditar documentalente la inscripción del correspondiente inmueble ofertado en el Registro de la Propiedad de Yecla.

A la vista de los siguientes informes emitidos en relación a la indicada propuesta de venta: -Informe del Servicio Municipal de Agricultura y Medio Ambiente, de fecha 6 de julio de 2015. -Informe de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 8 de julio de 2015.

Resultando que en los informes de referencia se pone de manifiesto que en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles, Fincas Rústicas, Número de Orden 1.1.028, consta inventariada la finca "Solana de la Cañada de la Legua, Rambla de Peñas Blancas, Sierra del Cuchillo y Boca del Cántaro", de naturaleza comunal, inscrita a nombre de este Excmo. Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad de Yecla, al Tomo 65, Libro 40, Folio 134, Finca registral número 3.677, si bien en la actualidad, en el Catastro de Rústica, no aparece ninguna zona a nombre de este Ayuntamiento.

Por medio de la presente pongo en su conocimiento, a la vista de lo anteriormente expuesto, que existen dudas acerca de si la finca ofertada por Término de Yecla, S.L. pudiera afectar o formar parte del citado terreno comunal, al no haberse llevado a cabo ningún deslinde para determinar la ubicación y linderos actuales de la citada finca registral número 3.677, lo que determina la inconveniencia de acceder a la solicitud presentada", f 49.

El 9-2-2018 Término de Yecla, SL presentó en el Ayuntamiento un escrito al que acompañó los títulos de propiedad de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Yecla y en el que manifestó que: -era propietaria de la finca registral de Yecla num. 37.320 con una superficie de 5.913.415 m2 resultante de una agrupación de varias parcelas; -el 10-9-2013 el Ayuntamiento había autorizado que de la finca anterior se segregaran 624.910 m2 que dieron lugar a la finca registral num. 40.854 del referido Registro; -de la finca registral num. 3.677 referida el Ayuntamiento habían segregado tres trozos agrupados en la finca registral num. 8.400 y había vendido gran parte de aquella; -la conveniencia de la adquisición municipal de la finca ofertada y que, dada su singularidad por estar incluida o ser susceptible de inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia, podía procederse a su adquisición municipal directa; -el valor de tasación de la finca era de 2.491.481.83 euros, ff 51 y ss.





El escrito iba acompañado de un informe de valoración del inmueble, ff 328 y ss.

Al escrito siguen tres informes: -uno de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que viene a reiterar lo ya informado, ff 379 y ss; -otro del Servicio Municipal de Agricultura y Medio Ambiente, que también se remite a lo ya informado, f 383; -y otro del Director de la Casa Municipal de Cultura que dice: "Primero. Que los terrenos ofertados se encuentran incluidos dentro de la delimitación del expediente incoado para la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) para la Sierra del Cuchillo con la categoría de Sitio Histórico... Segundo. Que consta en informes obrantes en el expediente que ponen de manifiesto la existencia en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles Rústico, una finca de naturaleza comunal, Nº de orden 1.1.028, sita en el paraje de la Sierra del Cuchillo, con extensión de 370 Ha. Tercero. Que existe una duda razonable de que puedan coincidir total o parcialmente los terrenos ofertados y los que figuran como propiedad municipal, pudiéndose plantear un supuesto de doble inscripción, por lo que entiendo que debería aclararse tal circunstancia antes de valorar la oferta de compra hecha al Excmo. Ayuntamiento de Yecla", f384.

En los ff 388 y ss figura una certificación íntegra de titularidad, cargas y gravámenes correspondientes a la totalidad del historial registral, desde las primeras inscripciones, de las fincas registrales nums. 3.677, 37.320 y 40.854, emitida por la Registradora de la Propiedad de Yecla a solicitud del Alcalde de Yecla.

A la vista de los informes precedentes el 20-11-2018 el Ayuntamiento desestimó la solicitud formulada por Término de Yecla, SL. En concreto la resolución dice que "las anteriores argumentaciones hacen inconveniente proceder a la adquisición de dos fincas registrales, las número 37.320 y 40.854, propiedad de la mercantil Término de Yecla, S.L., que podrían coincidir, en todo o en parte, con la finca registral número 3.677, de propiedad comunal. La antigüedad de las descripciones de las inscripciones registrales y la ausencia de deslinde administrativo de la finca registral número 3.677 dificultan considerablemente la identificación de las respectivas fincas". Y al final añade que "Esta Administración municipal únicamente procedería al estudio de la oferta de venta planteada por Término de Yecla, S.L. en el supuesto de que por los involucrado se acreditare de forma clara, inequívoca e incontestable, a través de los medios técnicos y jurídicos adecuados a tales efectos, la no coincidencia de las





fincas registrales número 37.320 y 40.854, inscritas a nombre de dicha mercantil, con la finca registral número 3.677, inscrita a nombre de este Excmo. Ayuntamiento”.

No conforme, la mercantil interpuso recurso de reposición en el que, tras relatar los hitos que preceden, manifestó que: -se había infringido el principio de confianza legítima haciendo a la mercantil incurrir en cuantiosos gastos en personal técnico, tasaciones y aranceles registrales cuando desde el principio no existía voluntad alguna de adquirir la finca; -se había actuado con desviación de poder porque la resolución recurrida no obedecía a causas técnicas o jurídicas y el Ayuntamiento había decidido arbitrariamente desestimar la solicitud utilizando el procedimiento, su dejación de deberes y pasividad para un fin totalmente distinto al que se pretendía exponer con la resolución recurrida; -la desestimación era contraria a la fe pública registral y ponía en duda la labor de la fedataria pública encargada del Registro de la Propiedad de Yecla y las certificaciones emitidas de las fincas 37.320, 40.854 y 3.677 pese a que, respecto de ésta, el Ayuntamiento no había acreditado su posesión ni podía identificarla; -no existía duda sobre la propiedad de la finca ofrecida y su correspondencia catastral; -los autores de los informes en que se fundaba la resolución recurrida carecían de competencia para emitir aquellos y verter dudas sobre cuestiones jurídicas; -el Ayuntamiento iba contra sus propios actos al poner en duda la titularidad de la finca ofertada pese a que en 2013 nada objetó sobre aquella al llevar a cabo la segregación referida; -la declaración de BIC del inmueble de su propiedad denotaba el propósito de socavar sus interés en la venta; solicitando, bien la continuación del procedimiento iniciado, bien la indemnización de los daños y perjuicios que le habían sido ocasionados, ff 409 y ss.

El recurso fue desestimado por resolución de 26-2-2019 que se pronuncia sobre los motivos alegados y reitera los argumentos de la resolución recurrida, ff 442 y ss.

Entre tanto, consta la tramitación por la Dirección General de Bienes Culturales de un procedimiento de declaración de bienes de interés cultural, con categoría de sitio histórico, a favor de la Sierra del Cuchillo en Yecla.

El procedimiento se inició el 19-4-2016, ff 309 y ss, y finalizó por resolución de 27-12-2018, BORM num. 299, de 29-12-2018.

**SEGUNDO.**-Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo la resolución de 26-2-2019.





En el suplico de la demanda presentada se pide que se dicte sentencia por la que se "Estime el presente recurso contencioso y con declaración de nulidad de los actos impugnados por no ser conformes a derecho, sea condenado el Ayuntamiento a estar y pasar por las siguientes declaraciones, con imposición de costas conforme al 139 LJCA:

3.1.1 A RECONOCER que existe perfecta delimitación de las lindes de las fincas registrales de la propiedad objeto de oferta de venta, la número 37.320 de 5.913.415, 39 m2 y la número 40.854 (segregada de la anterior por acuerdo municipal de 10.9.2013).

3.1.2 A RECONOCER que no existe controversia en cuanto al precio fijado en 4.500 euros la hectárea, idéntico al pactado con el Monte Arabí cuyo total asciende a 2.491.481 euros.

3.1.3 A RECONOCER QUE EXISTE interés municipal demostrado con la propia invitación a comprar la Sierra del Cuchillo para calmar las protestas por la instalación futura de cantera, interés que NO ES NEGADO en el acuerdo denegatorio de 2018.

3.1.4 Que el Ayuntamiento debe de satisfacer a TY S.L. la suma expresada de 2.491.481 euros con intereses y que TY S.L. asume la obligación transmitir la finca a titularidad municipal en escritura notarial siendo los gastos conforme a ley, en el plazo de dos meses máximos desde la fecha de la sentencia.

3.1.5 Que el Ayuntamiento debe de satisfacer de acuerdo con la jurisprudencia del TS sobre efectos de los intereses en reclamación patrimonial desde la fecha de la solicitud, que en nuestro caso debe de ser de 2.7.2015 o en su defecto desde la fecha del acuerdo denegatorio de 30.11.18.

3.1.6 Que el Ayuntamiento debe de satisfacer daños y perjuicios por la interrupción del proceso de la cantera sobre la que había un contrato de indemnización de 5.000 euros mensuales, desde julio 2014 (en que se cesó toda actividad) y hasta la transmisión de la propiedad (contrato en anexo 5 a la demanda).

3.1.6 Que en defecto de lo anterior el Ayuntamiento debe de indemnizar por perjuicio de posibilidades de venta de la finca en un 33% de su importe de tasación no contestada por el municipio.





3.2.-EN DEFECTO DE LO SOLICITADO EN EL APARTADO 3.1, que condene al Ayuntamiento, previa nulidad de los acuerdos impugnados, a estar y pasar por el hecho de que NO EXISTE CONFLICTO LINDES O LIMITES entre las fincas de TY S.L. ofertadas y la finca 3.677 no catastrada del Ayuntamiento usada como argumento para denegar la compra. Obligando al Ayuntamiento a reconsiderar la oferta de nuevo como dice comprometerse en el propio acuerdo denegatorio de 2018, apartado 7.2, folio 405: 7.2 ESTA ADMINISTRACION MUNICIPAL UNICAMENTE PROCEDERIA AL ESTUDIO DE LA OFERTA DE VENTA ...EN EL SUPUESTO DE QUE...SE ACREDITA DE FORMA CLARA, INEQUIVOCA E INCONTESTABLE... LA NO COINCIDENCIA DE LAS REGISTRALES...37320 Y 40.854... CON LA FINCA REGISTRAL 3.677...".

En apoyo de la pretensión anterior la mercantil recurrente sostiene, resumidamente, que: -las fincas de su propiedad nums. 37.320 y 40.854 están delimitadas y no coinciden con la finca num. 3.677; -las dudas sobre ésta son arbitrarias, peregrinas, forzadas, carentes de base racional; -el deslinde de ésta es una facultad municipal que el Ayuntamiento no ha utilizado porque es imposible ya que ha desaparecido de la realidad; -existe un interés municipal, evidenciado con la invitación municipal a formular una oferta valorada, el tenor de la parte final de la resolución resolutoria del recurso de reposición y la inexistencia de controversia sobre el precio fijado, en la adquisición de la Sierra del Cuchillo; -sin embargo, la no adquisición de ésta vulnera el principio de confianza legítima y el art. 1262 del Cc; -por ello, el Ayuntamiento debe adquirirla por el precio en que fue tasada incrementado con los intereses correspondientes y los daños y perjuicios sufridos por la pérdida de los derechos mineros sobre la finca no explotados desde el año 2014 y de la posibilidad de venta de la misma o, en última instancia, debe reconsiderar la oferta que se le hizo; -a lo anterior no puede oponerse la declaración de BIC de la zona cuyo propósito fue impedir la explotación minera de la finca y no pagar precio alguno por la Sierra.

El Ayuntamiento opone que: -la decisión municipal recurrida fue racional, objetiva y coherente porque la oferta planteada por la mercantil era inviable al carecer de objeto cierto para poder conformar el contrato de compraventa pretendido; -su respuesta a la oferta planteada no es un acto administrativo incardinado en un procedimiento reglado en el que haya tenido lugar una quiebra o alteración inesperada o arbitraria ni uno de los casos en que pueda invocarse el principio de confianza legítima; -aun siéndolo, no se cumplen los requisitos exigidos por la jurisprudencia para apreciar la vulneración del mentado principio porque el Ayuntamiento en





ningún momento manifestó su voluntad de adquirir la finca, (se limitó a estudiar la oferta, a encargar los informes pertinentes y a adoptar la decisión que adoptó), ni hizo pronunciamiento alguno sobre el precio, (los técnicos municipales se limitaron a fijar posibles precios orientativos para el caso de negociar la compra); -no es cierto que la finca num. 3.677 no exista ya que la certificación registral emitida dice que la finca tenía inicialmente una superficie de 853 Has de las que se segregaron tres fincas, que durante la Guerra Civil hubo un incendio en el Registro de la Propiedad de Yecla que afectó a las fincas segregadas pero no a la matriz que quedó con una superficie de 370 Has dándose la circunstancia de que entre sus linderos figura D. ....

....., anterior propietario de la finca comprada por Término de Yecla SL en 2005, lo que evidencia la subsistencia de la finca en cuestión; -si el deslinde de ésta no se ha llevado a cabo es por su costo en términos materiales y personales y porque supone disponer de recursos que exceden de las posibilidades presupuestarias del Ayuntamiento; -no es cierto que la recurrente haya sufrido perjuicio alguno por pérdida de derechos mineros ya que fue ella la que, voluntariamente, renunció a continuar la contratación de las actividades mineras de explotación de canteras, aparte de no contar nunca con licencia para iniciar explotación minera alguna llevando a cabo, sólo, catas de investigación para estudiar el potencial de una posible cantera; -el fracaso de las catas fue anterior al inicio del expediente de declaración de BIC del paraje en el que la recurrente no se personó ni al que se opuso; -por otra parte, la tramitación del expediente tuvo lugar por cumplirse las condiciones legales para ello y no con el propósito de perjudicar a la mercantil que manifestó su intención de llevar a cabo la explotación minera en la parte no afectada por aquél.

**TERCERO.**-Planteado el presente litigio en los términos expuestos en los fundamentos que preceden, su resolución exige que nos pronunciemos sobre: -el alcance de los contactos que mediaron entre las partes en el asunto objeto de litigio; -la realidad del obstáculo puesto de manifiesto por el Ayuntamiento; -si la decisión municipal, consecuencia del inconveniente que apreció, vulneró o no el principio de confianza legítima; -si, como consecuencia, procede la condena del Ayuntamiento a adquirir la propiedad de la actora, a pagarle la suma de 2.491.481 euros, los intereses correspondientes, los daños y perjuicios que se reclaman y, en última instancia, a reconsiderar la oferta de la mercantil.

**CUARTO.**-Sobre la primera cuestión ninguna duda existe de que entre TÉRMINO DE YECLA, SL y el AYUNTAMIENTO DE YECLA





existieron contactos para la adquisición por éste de la finca propiedad de aquellos. Así resulta de la documentación obrante en autos y de las pruebas testificales y testificales-periciales practicadas, (fundamentalmente de D. ...., D. ....). Ahora bien, tales contactos no llegaron a cristalizar en preacuerdo ni acuerdo alguno. Es más, el Ayuntamiento no mostró en ningún momento una intención indubitada de adquirir, incondicionadamente, la Sierra del Cuchillo. Prueba de sus reservas es la forma en que terminó el pleno de mayo de 2014 sobre la cuestión que nos ocupa, la resolución recurrida en reposición, (ratificada después), y los informes municipales que desde primer momento advirtieron del reparo que fue el motivo de la desestimación de la solicitud planteada por la mercantil. Añádase que en el tráfico jurídico las negociaciones previas en tanto no cristalizan en una relación jurídica concreta, no otorgan derecho alguno pues forman parte de los antecedentes del negocio que tanto pueden desembocar en un acuerdo como fracasar. Y esto es lo que ocurrió en el presente caso en el que los contactos y los documentos que mediaron, esencialmente, una oferta valorada que no fue aceptada, no sirvieron para alcanzar el acuerdo de voluntades que hubiera podido vincular al Ayuntamiento.

**QUINTO.**-Sentado lo anterior, la siguiente cuestión que debemos abordar es si está justificado el obstáculo puesto de manifiesto por el Ayuntamiento.

Sobre la propiedad de TÉRMINO DE YECLA, SL de las fincas nums. 37.320 y 40.854 no existe duda. La documentación registral lo prueba. El problema surge porque la documentación que figura en autos prueba también que el Ayuntamiento es propietario de una finca, la núm. 3.677, de la que el inventario de bienes del Ayuntamiento dice que se encuentra en el paraje Sierra del Cuchillo surgiendo la duda sobre su ubicación exacta y sus límites con las fincas propiedad de la mercantil.

El TS (sentencias de 9-6-1978 y de 28-4-1989), considera que el inventario de bienes del ayuntamiento es un mero registro administrativo que por sí solo ni prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de los ayuntamientos, siendo más bien un libro que sirve, respecto de sus bienes, de recordatorio constante para que la corporación ejercite oportunamente las facultades que le corresponden. No tiene, por tanto, la eficacia plena del Registro de la Propiedad, pero reviste eficacia jurídica ya que: -sirve para relacionar los bienes y derechos que pertenecen a los ayuntamientos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición; -la







corporación tiene los deberes de remitir copia del inventario a la Administración del Estado y de la respectiva Comunidad Autónoma, de llevar a cabo las rectificaciones anuales que se produzcan y de comprobarlo siempre que se renueve la corporación; -se trata de un registro público que es fuente de información con las consiguientes consecuencias en relación con terceros de buena fe y la confianza legítima en la regularidad de sus asientos.

Ahora bien, una cosa es que la inscripción de la propiedad de los bienes inmuebles en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento, a tenor de lo previsto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, carezca de carácter constitutivo para la adquisición de la propiedad y otra distinta negarle el valor de simple presunción de titularidad posesoria, puesto que la catalogación se debe a la acreditación de un panorama de demanialidad en el marco de la instrucción de un expediente administrativo previo. Ese efecto limitado del Inventario es innegable, aunque su resultado puede ceder ante la presunción prevalente de lo inscrito en el Registro de la Propiedad, el título jurídico civil de tercero de superior rango y prueba, bien mediante la impugnación contencioso-administrativa de la catalogación o ante la jurisdicción civil, sin perjuicio de la potestad del ente local para rectificarlo o dejarlo sin efecto en caso de desvirtuarse su fundamentación indiciaria de demanialidad.

En el presente caso, lo que resulta del Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Yecla es respaldado por la documentación registral que precede en el expediente a la denegación de la solicitud inicial presentada ya que conforme a ella el Ayuntamiento demandado es propietario de la finca num. 3.677 de la que se segregaron tres partes inscritas a favor del Estado no constando que el Ayuntamiento no sea propietario del resto ni que éste no coincida con el inmueble a que se refiere el Inventario referido, extremos que la mercantil recurrente no ha desvirtuado mediante prueba alguna en el expediente administrativo ni en esta sede.

Siendo ello así, el obstáculo puesto de manifiesto por el Ayuntamiento para rechazar la oferta de la actora está justificado correspondiendo a ésta disiparlo probando la inexistencia de la propiedad que invoca la Administración o impugnado su inclusión en el Inventario de Bienes del municipio.

**SEXTO.**-Debemos ahora decidir si la decisión municipal, consecuencia del inconveniente apreciado, vulneró o no el principio de confianza legítima.





La STJUE del 20-12-2017, asunto C-322/16, establece en torno a este principio que:

"46 Se ha de destacar que el principio de seguridad jurídica, cuyo corolario es el de protección de la confianza legítima, exige en particular que las reglas jurídicas sean claras, precisas y de efectos previsibles, en especial cuando puedan tener consecuencias desfavorables para los particulares y las empresas (véase, en este sentido, la sentencia de 11 de junio de 2015, *Berlington Hungary* y otros, C-98/14, EU:C:2015:386, apartado 77 y jurisprudencia citada)".

La STUJE de 8-5-2007, asunto T-271/04, establece por su parte que:

"138. Según la jurisprudencia, el derecho a reclamar la protección de la confianza legítima se extiende a todo particular que se encuentre en una situación de la que se desprenda que la administración comunitaria, al darle seguridades concretas, le hizo concebir esperanzas fundadas. Constituyen seguridades de esa índole, cualquiera que sea la forma en que le hayan sido comunicados, los datos precisos, incondicionales y concordantes que emanan de fuentes autorizadas y fiables. Por el contrario, nadie puede invocar una violación de dicho principio si la administración no le ha dado unas seguridades concretas (véase la sentencia del Tribunal de Primera Instancia de 19 de marzo de 2003, *Innova Privat-Akademie/Comisión*, T-273/01, Rec. p. II-1093, apartado 26 y la jurisprudencia allí citada). Además, resulta de la jurisprudencia que unas seguridades que no tengan en cuenta las disposiciones aplicables no pueden crear una confianza legítima en el interesado, incluso suponiendo que sean probadas (véase, en el contencioso de la función pública, la sentencia del Tribunal de Justicia de 6 de febrero de 1986, *Vlachou/Tribunal de Cuentas*, 162/84, Rec. p. 481, apartado 6, y sentencias del Tribunal de Primera Instancia de 27 de marzo de 1990, *Chomel/Comisión*, T-123/89, Rec. p. II-131, apartado 30, y de 7 de mayo de 1991, *Jongen/Comisión*, T-18/90, Rec. p. II-187, apartado 34)".

Por lo que se refiere a la jurisprudencia del TS, la STS de 2-11-2016, recurso 2331/2016, dice que la STS de 3-3-2016 sintetiza la misma respecto al principio de confianza legítima en los siguientes términos:

"tiene su origen en el Derecho Administrativo Alemán (Sentencia de 14 de mayo de 1956 del Tribunal Contencioso-Administrativo de Berlín), del que fue recepcionado por el





Tribunal de Justicia de la Unión Europea que lo acoge ya en las sentencias de 22 de marzo de 1961 y 13 de julio de 1965 (Asunto Lemmerz-Werk) y se acepta como un principio general del Derecho Comunitario (STS de 22 de Marzo del 2012, recurso 2998/2008). En Derecho Administrativo Español, regido por el principio de legalidad estricta de inspiración francesa, la institución no fue acogida hasta ya tardiamente, si bien la Jurisprudencia de esta Sala aplicó la confianza legítima como fundamento del examen de legalidad de las actuaciones administrativas (entre otras, en las sentencias de 1 de febrero de 1990, 13 de febrero de 1992, 17 de febrero, 5 de junio, 28 de julio de 1997, 10 de mayo, 13 y 24 de julio de 1999, 4 de junio de 2001 y 15 de abril de 2002, citadas en la de 22 de marzo de 2012, ya mencionada), vinculando la confianza legítima con los principios más generales de la seguridad jurídica y buena fe, de larga tradición en nuestro Derecho Administrativo (SSTS 10 de mayo de 1999 y la de 26 de abril de 2012). Nuestro Legislador, con ocasión de la reforma de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 1999, incorpora la confianza legítima en el artículo 3, referido a los principios generales a los que debe adaptar su actividad la Administración Pública.

Conforme a lo declarado por la antes mencionada sentencia de 6 de julio de 2012 el principio de confianza legítima comporta que <<la autoridad pública no pueda adoptar medidas que resulten contrarias a la esperanza inducida por la razonable estabilidad en las decisiones de aquélla, y en función de las cuales los particulares han adoptado determinadas decisiones. O dicho en otros términos, la virtualidad del principio invocado puede suponer la anulación de un acto o norma y, cuando menos, obliga a responder, en el marco comunitario de la alteración (sin conocimiento anticipado, sin medidas transitorias suficientes para que los sujetos puedan acomodar su conducta y proporcionadas al interés público en juego, y sin las debidas medidas correctoras o compensatorias) de las circunstancias habituales y estables, generadoras de esperanzas fundadas de mantenimiento>>.

En esa misma línea se declara en la sentencia de 20 de septiembre de 2012 (recurso 5511/2009) que la institución <<... encuentran su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y el deber de coherencia de dicho comportamiento...>>. Se declara en la misma sentencia, con cita especial de la de 15 de abril de 2005 (recurso 2900/2002), en relación con las consecuencias de la





actuación contraria a la confianza legítima, <<que si la Administración desarrolla una actividad de tal naturaleza que pueda inducir razonablemente a los ciudadanos a esperar determinada conducta por su parte, su ulterior decisión adversa supondría quebrantar la buena fe en que ha de inspirarse la actuación de la misma y defraudar las legítimas expectativas que su conducta hubiese generado en el administrado. También lo es que ese quebrantamiento impondrá el deber de satisfacer las expectativas que han resultado defraudadas, o bien de compensar económicamente el perjuicio de todo tipo sufrido con motivo de la actividad desarrollada por el administrado en la creencia de que su pretensión habría de ser satisfecha...>>. Ese criterio se reitera frecuentemente por la Jurisprudencia de esta Sala como pone de manifiesto las citas que se contienen en la sentencia de 9 de julio de 2012 (recurso 6433/2010).

En cuanto a los elementos de la confianza legítima, aparece como elemento básico para su apreciación que el ciudadano tenga, en palabras de la sentencia de 26 de abril de 2012, antes citada, la <<creencia racional y fundada>> de que por actos anteriores, la Administración adoptará una determinada decisión... En la confianza, la actuación administrativa a considerar está en el mismo procedimiento, en el que por las decisiones que se han adoptado por la Administración existe la creencia racional y fundada de que la decisión definitiva, la resolución, tendrá un determinado sentido para el ciudadano que, en esa creencia, ha realizado unos gastos y generado unas expectativas. Ese elemento psicológico de la confianza legítima se erige en elemento esencial de la institución y se viene exigiendo de manera reiterada por la Jurisprudencia de esta Sala. En este sentido se declara en la sentencia 3 de julio de 2012 (recurso 6558/2010): <<...La protección de la confianza legítima no abarca cualquier tipo de convicción psicológica subjetiva en el particular, siendo tan solo susceptible de protección aquella <confianza> sobre aspectos concretos, que se base en signos o hechos externos producidos por la Administración suficientemente concluyentes...>>.

Por tanto, el principio de confianza legítima exige que concurren tres requisitos: -que la Administración haya dado al interesado garantías precisas, incondicionadas y concordantes; -que esas garantías susciten una esperanza legítima en aquél a quien se dirigen; -y que las garantías sean conformes con las normas aplicables.

En el presente caso, ni concurren las condiciones del principio invocado ni, en última instancia, el mismo es





aplicable ya que lo que caracteriza a la confianza es que la propia Administración ha venido adoptando decisiones, en el mismo procedimiento, que han generado esa creencia racional y fundada de que se adoptará una decisión favorable a la petición del interesado y, como hemos visto en el fundamento cuarto, el Ayuntamiento no mostró en ningún momento una intención indubitada de adquirir, incondicionadamente, la Sierra del Cuchillo y, como hemos explicado en el fundamento quinto, el obstáculo puesto de manifiesto por el Ayuntamiento para rechazar la oferta de la actora está justificado.

**SÉPTIMO.**-Corolario de lo razonado en el fundamento que precede es que no procede, como consecuencia, la condena del Ayuntamiento a adquirir la propiedad de la actora, a pagarle la suma de 2.491.481 euros, los intereses correspondientes, los daños y perjuicios que se reclaman ni, en última instancia, a reconsiderar la oferta de la mercantil sin perjuicio de que ésta pueda interesar la delimitación de las fincas de las que es propietaria respecto de la que figura inscrita a nombre del Ayuntamiento e incluida en el Inventario de Bienes de éste y, una vez desaparecido el inconveniente para la compra, pueda volver a ofertarla.

**OCTAVO.**-Conforme al art. 139 de la LJCA cada parte debe pagar las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad en atención a la complejidad fáctica y jurídica del recurso.

### III.-FALLO.-

Que debo: 1º.-desestimar el recurso contencioso-administrativo formulado por la Procuradora D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Teresa Cruz Fernández, en nombre y representación de la entidad mercantil Término de Yecla, SL, contra la resolución referida en el fundamento de derecho primero de la presente sentencia; y 2º.-declararla ajustada a derecho; debiendo pagar cada parte las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Esta sentencia no es firme y contra ella las partes pueden interponer ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación recurso de apelación del que, en su caso, conocerá la SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TSJ-MURCIA.

Para la admisión del recurso es preciso es preciso acreditar la consignación en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" abierta a nombre de de este Juzgado con el num. 3316, código 22, en la entidad bancaria BANCO DE SANTANDER de la cantidad de 50 euros, estando exentos quienes







gocen del beneficio de justicia gratuita, el M<sup>o</sup>. Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependiente de todos ellos.

Librese y únase testimonio de esta sentencia a los autos con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo. JUAN GONZALEZ RODRIGUEZ, Magistrado-Juez Titular del Juzgado Contencioso Administrativo n<sup>o</sup> 6 de Murcia.

**PUBLICACIÓN.**- La anterior sentencia fue notificada a las partes mediante lectura íntegra estando celebrando audiencia pública el Magistrado- Juez que la suscribe. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

