



*ASUNTO: ENAJENACIÓN TERRENOS*

**Posibilidad de enajenar terrenos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo con destino a la construcción de viviendas de renta libre.**

**73/2014**

\*\*\*\*\*

**INFORME**

**I. HECHOS.ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento de XX nos plantea la posibilidad de enajenar terrenos que integran el patrimonio municipal del suelo, con destino a la construcción por los compradores de viviendas de renta libre. Según nos indica el Ayuntamiento el Plan General vigente en el municipio contempla la previsión de destino de tales terrenos a viviendas de Renta Libre.

**II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
- Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

### III. FONDO DEL ASUNTO

**1.NATURALEZA DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**-La naturaleza jurídica de los patrimonios públicos es la de ser patrimonios independientes (sobre la naturaleza de patrimonio separado, SSTS de 2 de noviembre de 1995, 14 de junio de 2000, 25 de octubre de 2001, 31 de octubre de 2001, 2 de noviembre de 2001, 29 de noviembre de 2001, y 27 de junio de 2002), respecto del resto de bienes y derechos del patrimonio cuya titularidad corresponda a las diversas Administraciones. Al ser un patrimonio separado de los bienes y derechos patrimoniales o privativos y con independencia del régimen jurídico de la demanialidad o privacidad, les son de aplicación el régimen jurídico específico previsto en la Ley.

La legislación estatal, configurada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLRHS), en su artículo 38.1 fundamenta la creación o existencia de los patrimonios públicos del suelo en la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

Asimismo, el apartado segundo del mencionado precepto determina que, como decíamos más arriba, constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

**2.DESTINO DE LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**-Es el artículo 39.1 del TRLRHS el que con carácter general fija los destinos de los bienes que integran el PMS:

“1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, **deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**, salvo lo dispuesto en el artículo 16.2 a). Podrán ser destinados **también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación** en la materia especificando los fines admisibles, **que serán urbanísticos**, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.”

Vemos cómo la norma estatal fija un destino prioritario de estos bienes, construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Pero sin embargo con cierta ambigüedad, abre la posibilidad a otros usos, siempre que tengan el calificativo de interés social, supeditado a que tal interés esté contemplado en los instrumentos de ordenación urbanística, debiéndose especificar los fines, siempre de carácter urbanístico. Sin embargo, y tal como dispone la Disposición final primera del propio TRLS, sólo los apartados 3 y 4 del artículo 39 tienen el carácter de legislación básica y, por tanto, no tiene tal carácter el apartado primero de este precepto en el que se determinan los destinos del PMS.

Es por ello que deberemos acudir a la legislación autonómica para determinar cuál sean, en el ámbito de nuestra comunidad, los posibles destinos de estos bienes. Así, el artículo 92 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), asigna los siguientes usos a los bienes integrantes del PMS:

*1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a:*

- *a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de precio tasado para venta o arrendamiento, autorizados por la Junta de Extremadura.*
- *b) Usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o del planeamiento, bien por decisión de la Junta de Extremadura o del Ayuntamiento Pleno.*
- ***c) Cualesquiera de los usos, incluso lucrativos, admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público y así se declare motivadamente por la Administración titular y, en su caso, también por la competente para aquella ejecución.***
- *d) Cuando se trate de recursos dinerarios, además, a conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo, así como la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que comporte un precio tasado en venta o alquiler u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler.*

*2. Los recursos que obtenga la Administración por la aplicación de los bienes a los fines enumerados en el párrafo anterior y, en general, por su gestión, administración y disposición, tienen la consideración de ingresos específicos afectados a fines determinados, a los efectos de lo dispuesto en la legislación reguladora de las Haciendas Locales, y deberán integrarse en el patrimonio público de suelo.*

**3. Los Ayuntamientos están obligados a destinar dichos fondos, a través de su Presupuesto, a los fines de los Patrimonios Públicos de Suelo y, especialmente a:**

- **a) La adquisición de suelo, edificaciones, aprovechamientos urbanísticos y otros derechos patrimoniales.**
- **b) La atención de los gastos de urbanización de los terrenos y aprovechamientos urbanísticos en el mismo.**
- **c) La participación en entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.**
- **d) La atención de sus gastos de gestión y administración, así como a los de su conservación y mejora del mismo.**

**4. En ningún caso pueden atenderse con los recursos de los patrimonios públicos de suelo gastos distintos a los señalados en el apartado anterior.”**

Como se nos ha indicado por el Ayuntamiento, se pretende destinar parte de los bienes del PMS a la enajenación para la construcción de renta libre, contemplado tal uso en la norma de planeamiento urbanístico vigente en el municipio. Por tanto, para saber si nos encontramos ante un destino permitido por la LSOTEX deberemos analizar el contenido de las letras del apartado primero del transcrito artículo 92

Así, vemos como en la letra c) del mencionado precepto se recoge precisamente como uno de ellos destinos de este tipo de patrimonio el **“Cualesquiera de los usos, incluso lucrativos, admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público y así se declare motivadamente por la Administración titular y, en su caso, también por la competente para aquella ejecución.”**

Por tanto, si. Como se indica en el certificado emitido por el aparejador de la oficina de gestión urbanística de la mancomunidad integral de la comarca de Olivenza, en la Unidad de Actuación Urbanizadora SUZ-1 del Área de Reparto 2 del Plan General de Torre de Miguel Sesmero, donde se encuentra ubicado el PMS que nos ocupa, existe una reserva para la construcción de viviendas de renta libre. Tal extremo, y como **CONCLUSIÓN**, hace que por aplicación del mencionado artículo 92.1.c) de la LESOTEX  **puedan destinarse estos terrenos integrantes del PMS a la construcción de viviendas de renta libre**. Ahora bien, y como exige el propio precepto citado, tal destino, aunque incluido en el planeamiento, deberá declararse motivadamente por la Administración titular. Es cierto que tal justificación es posible que ya esté incluida en la propia memoria del planeamiento y, por consiguiente, resultaría una redundancia; no obstante esto, recomendamos tal justificación en el expediente de enajenación.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento referenciado, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, a 22 de septiembre de 2014