

ASUNTO: *“Enajenación de 21 solares de la Unidad de Actuación 2”.*

0563/22

FDR

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición de la Sr/a. Alcalde/sa-
Presidente/a del Ayuntamiento de _____, se emite el presente

INFORME

1. ANTECEDENTES

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- El Ayuntamiento de _____ remite escrito (recibido en el Registro General con fecha _/_/_ - NAR ___) mediante el que se solicita asistencia en la tramitación de expediente en relación con la enajenación de 21 solares de la unidad de actuación UA 2, inscritas en el Registro de la Propiedad.
- A la solicitud el Ayuntamiento une la documentación que se relaciona a continuación:
 - Acta de finalización de obra realizada por administración, relativa a las obras de “Mejora Urbanización UA.2 _____”, expedida con fecha _/_/_.
 - Plano de Parcelas emitido por la OTUDTS de la Mancomunidad de _____.
- Requerido el Ayuntamiento, con fecha _/_/_, mediante email, remite valoraciones de parcelas y plano digital que no se consigue abrir.
- Por indicación del propio Ayuntamiento se contacta con la OTUDTS de la Mancomunidad de _____ que, de manera inmediata con fecha _/_/_,

remite por email el proyecto de reparcelación y el plano digital de las parcelas.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL)
- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 2 de marzo (TRLHL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RLPAP).
- Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, aprobado por el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre (RG-LOTUS).
- Plan General Municipal de _____ (PGM-__), refundido actualizado con fecha _/_/_ (<http://sitex.gobex.es/SITEX/planeamiento#>)

3. FONDO DEL ASUNTO.

1º. De los antecedentes aportados por el Ayuntamiento se deduce que se pretende la enajenación de solares resultantes de la ejecución de la unidad de actuación UA.2, lo que evidencia claramente que nos encontramos ante una operación urbanística, promovida por el propio Ayuntamiento, que además, según

consta en el apartado 9.1 del proyecto de reparcelación, es el propietario del ___ % de los terrenos, correspondiendo el ___ % a un particular.

En cualquier caso, es de aplicación la normativa básica en materia de patrimonios públicos del suelo, los artículos 51 y 52 del TRLSRU (preceptos a los que la disposición final segunda, apartados 2 y 3, reconoce ese carácter básico), y la autonómica, recogida en los artículos 132 a 138 de la LOTUS. El apartado 1 del citado artículo 51.1 del TRLSRU establece que *“... integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”* La remisión que realiza el precepto transcrito al artículo 18.1.b) está referido *“Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías ...)*, contemplados en el supuesto 1 del artículo 134 de la LOTUS (artículo 169 del RG-LOTUS), precepto que, haciendo uso del inciso final de la norma básica transcrita, añade otros cuatro supuestos que, en principio, no parecen venir al caso.

En relación con lo anterior, procede hacer constar que los terrenos integrados en el patrimonio público del suelo tienen un destino preferente, determinado con carácter básico en el apartado 1 del artículo 52 del TRLSRU: *“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 18.2 a).”* La salvedad a la que alude se refiere al suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, lo que no es el caso, por cuanto el proyecto de urbanización ya dota todos esos equipamientos. Además, podrán destinarse a otros usos de interés social (inciso siguiente del mismo precepto), y excepcionalmente a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento (apartado 5 del artículo 52). Esos mismos destinos se contemplan en el artículo 136 de la LOTUS (artículo 171 del RG-LOTUS): apartado 1, construcción de viviendas protegidas; apartado 3, dotaciones públicas; apartado

4, usos de interés social con fines urbanísticos (tómese nota de que no se trata de cualquier uso social, sino que tiene que tener finalidad urbanística).

Pues bien, a la vista del proyecto de reparcelación, debe tenerse presente que el Ayuntamiento concurre en el proceso de transformación como propietario del ___ % del suelo que integra la UA-2 (es decir que concurre como si de un particular se tratara), de manera que le corresponde percibir los aprovechamientos atribuibles a la superficie aportada para incorporarlos al patrimonio del propio Ayuntamiento. Además, como sujeto cualificado, es decir como Administración pública beneficiaria de la participación de la comunidad en la plusvalía obtenida en por la transformación urbanística, le corresponde la integración del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico en el patrimonio municipal del suelo, con destino específico a los usos legales del mismo.

Conviene recordar que, conforme al artículo 128.1.a) de la LOTUS (artículo 155.1.a) del RG-LOTUS), el primer efecto del acuerdo de aprobación de la reparcelación es precisamente: *"a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento."* Previsión que lleva a cabo la propia reparcelación asignando al municipio en pago de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, las parcelas __, __ y __ (___ metros cuadrados, de los que ___ metros cuadrados son para VPP); además reserva para la construcción de vivienda protegida la parcela __ (___ metros cuadrados).

De manera que el resto del suelo atribuido al Ayuntamiento lo adquiere en calidad de propietario del suelo objeto de transformación, integrándolo en su patrimonio con plena disponibilidad sobre el mismo. Lo que no impide que pueda integrarlo en el PMS, en uso de la prerrogativa que otorga el artículo 134.2 de la LOTUS al Ayuntamiento, que voluntariamente podrá incorporar al PMS los bienes y derechos que decida, lo que podrá hacer con carácter permanente o no. Todo ello sin perjuicio de que con posterioridad se haya podido realizar alguna afección a usos o servicios públicos, circunstancia que impediría su disposición.

2º. Lo anterior no quiere decir en modo alguno que los terrenos sean indisponibles y, tanto si han quedado integrados en el patrimonio del

Ayuntamiento como si se han incorporados al PMS, nada impide al Ayuntamiento llevar a cabo cualquier tipo de negocio patrimonial sobre los mismos. La diferencia está en el régimen jurídico que debe seguirse en uno y otro caso, que será el establecido en la legislación urbanística (artículos 51 y 52 del TRLSRU y 132 y siguientes de la LOTUS), cuando se trate de los aprovechamientos incorporados al PMS; en tanto que se seguirá la normativa patrimonial (LBRL, TRRL, LPAP, RBEL y RLPAP), cuando se trate de aprovechamientos que se integran en el patrimonio del propio Ayuntamiento.

Resulta evidente, por tanto, que las parcelas cuya enajenación pretende llevar a término el Ayuntamiento han quedado integradas en su patrimonio en calidad de bienes de naturaleza patrimonial, al no ser ninguna de las parcelas enumeradas anteriormente que se han incorporado al PMS ni la reservada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3º. Señalado lo anterior, el contrato objeto de regulación del presente expediente tiene carácter patrimonial, excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), según dispone el artículo 9.2. No obstante, conforme a lo determinado por el artículo 4 de la citada Ley serán de aplicación los principios de la misma para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Al carecer de carácter básico la normativa patrimonial estatal (artículo 137 de la LPAP) la legislación específica se encuentra en el TRRL, cuyo artículo 80 establece que *“Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública.”*, y 112.1 del RBEL, que a su vez se remite *“... la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.”*, si bien el apartado 2, al regular la permuta, se encabeza señalando que *“No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta ...”*, de manera que viene a reiterar este procedimiento de adjudicación. A mayor abundamiento, procede señalar que ese es precisamente el régimen al que remite el legislador sectorial autonómico, tal y como prevé en el artículo 137.4 de la LOTUS (en los mismos términos el artículo 172.4 del RGLOTUS): *“4. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.”*

En general, se seguirán las reglas señaladas en los artículos 109, 112 (ya citado), 113, 114 y 118 del RBEL:

1. Si el valor del bien objeto de la enajenación excediera del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto, resulta preceptiva la obtención de autorización de la Consejería Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de la Junta de Extremadura. De no ser así bastará con dar cuenta de la misma.
2. Como se ha dicho, se seguirá el procedimiento de subasta pública, para lo que se seguirá la normativa de contratación en cuanto a su preparación y adjudicación.
3. Antes de iniciar la tramitación del procedimiento procede la depuración física y jurídica de los bienes objeto de la enajenación, lo que ya ha hecho el Ayuntamiento a través del proyecto de reparcelación y la inscripción registral de las fincas.
4. Aprobación por el órgano competente y, en su caso, con el quorum de mayoría absoluta, si el valor de la enajenación excediera del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.
5. Valoración técnica de los bienes objeto de la enajenación que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

En relación con ello, el Ayuntamiento ha aportado los informe técnicos de valoración de cada una de las parcelas con el fin de obtener “... *el valor de compraventa de un terreno situado en el casco urbano de la localidad.*” Para ello, realiza la valoración siguiendo la metodología regulada en el artículo 22, “Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado”, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4º. La aprobación del expediente, que comportará la determinación del procedimiento de adjudicación, el tipo de tramitación y la aprobación del pliego de cláusulas administrativas particulares, corresponderá a la Alcaldía o al Pleno de la Corporación en virtud de las reglas de reparto contenidas en los apartados 9 y 10 de la disposición adicional segunda de la LCSP:

“9. En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así

como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

10. Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.”

5º. Finalmente, se advierte que, conforme al artículo 5 del TRLHL, los recursos que se obtengan de la enajenación no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, por lo que deben afectarse a gastos de inversión.

6º. Se lleva a término el encargo realizado, con elaboración y edición del pliego de cláusulas administrativas particulares para la enajenación de bienes de naturaleza patrimonial mediante subasta pública.

7º. En atención a cuenta se ha expuesto se elevan las siguientes

4. CONCLUSIONES.

1. Se considera que los bienes objeto de enajenación no se integran en el Patrimonio Municipal del Suelo, quedando integrados por tanto en el Inventario de bienes y derechos con la clasificación de bienes patrimoniales.
2. El Ayuntamiento tiene plena capacidad dispositiva en relación con sus bienes patrimoniales.
3. La enajenación se llevará a cabo mediante subasta pública, que se tramitará siguiendo la normativa de contratación en cuanto a su preparación y adjudicación.
4. El producto que se obtenga de la enajenación se destinará a gasto de inversión.

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 de _____, 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, 2022