

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

### **ENAJENACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

#### **SUMARIO.**

(Versión de 20/07/21)

- 1.- Normativa aplicable en general a las enajenaciones, mediante venta, permuta, y cesiones gratuitas de las Entidades locales.**
- 2.- Contrato de compraventa de bienes inmuebles.**
- 3.- Enajenación de parcela sobrante de vía pública.**
- 4.- Permuta de bienes de las entidades locales.**
- 5.- Cesión gratuita de bienes de las entidades locales.**
- 6.- Especial referencia a la transmisión de bienes integrantes del Patrimonio Municipal o Provincial del Suelo.**

#### **1). Normativa aplicable en general a las enajenaciones, mediante venta, permuta, y cesiones gratuitas de las Entidades locales.**

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre (LCSP) establece que los contratos de compraventa, donación, permuta y arrendamiento y demás negocios jurídicos sobre bienes inmuebles “se encuentran excluidos de la presente Ley” y que “tendrán siempre el carácter de contratos privados<sup>1</sup> y se regirán por la legislación patrimonial”. No obstante, se limita o matiza esta exclusión en la misma LCSP, artículo 4, al regular “la aplicación de los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.”

Las líneas generales del régimen jurídico de los contratos patrimoniales de las Entidades Locales, se interpreta a la luz del anterior precepto en el Informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado (JCCE) número 25/08, de fecha de 29/01/09, al indicar “que el régimen jurídico aplicable a los procedimientos y formas de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local como consecuencia de quedar los mismos excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público, es el que resulta de las normas establecidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y de las normas que la complementan y, en especial, por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como, en su caso, por las normas promulgadas sobre tal materia por las Comunidades Autónomas respecto de las normas declaradas no básicas<sup>2</sup>, siendo de aplicación las normas sobre preparación y adjudicación de contratos de la Ley 30/2007<sup>3</sup>, cuando las normas patrimoniales así lo expresen”.

Más recientemente, el Informe de la Junta Consultiva de Contratación de Aragón (JCCA) número 10/17, de fecha 27/09/17 establece respecto del régimen jurídico de estos contratos patrimoniales de las Entidades Locales, lo siguiente:

“La adjudicación de los contratos patrimoniales se rige por sus normas específicas. Como puso de relieve esta Junta en sus informes 4/2009, de 15 de

<sup>1</sup> A nuestro juicio, la propia estructura y sistemática de la LCSP no permite pensar que la naturaleza de estos contratos privados patrimoniales, al haberse excluido de la misma, se corresponda con la de los contratos privados que se contemplan en el artículo 26 de esta LCSP, que sí están sujetos a su régimen jurídico junto con los administrativos (tipificados y especiales) recogidos en el artículo 25 de la LCSP.

<sup>2</sup> En el caso de nuestra Comunidad Autónoma de Castilla y León no existe legislación de desarrollo de la normativa básica estatal en materia de bienes de las Entidades Locales.

<sup>3</sup> Actual LCSP.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

abril<sup>4</sup> y 10/2010, de 15 de septiembre, conforme al artículo 4.1 p) TRLCSP<sup>5</sup>, los contratos patrimoniales (entendiendo por tales aquellos contratos regulados en la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas) están excluidos de la aplicación del TRLCSP y esta exclusión hace que los reenvíos de las normas patrimoniales a las disposiciones de la normativa de contratación pública resultan en la práctica carentes de efectividad. Aunque esta exclusión no es absoluta; primero porque la Disposición Adicional Segunda del propio TRLCSP<sup>6</sup> contempla las reglas referentes a las competencias de los órganos de contratación de las entidades locales referidas a los contratos patrimoniales y segundo porque, de conformidad con el artículo 4.2 TRLCSP<sup>7</sup>, los contratos, negocios y relaciones jurídicas excluidos se regulan por sus normas especiales, aplicándose los principios del mismo para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse”.

Así pues, de esta doctrina de las citadas Juntas Consultivas de Contratación, vemos que la legislación aplicable con carácter general a la **preparación y adjudicación** de los contratos patrimoniales de las Entidades Locales resulta la siguiente:

### **► Legislación básica estatal en materia de régimen local y reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.**

- *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).* Artículos que resulten de aplicación: 5, 47.2 m) y 80.2.
- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).* Aquellos artículos de aplicación general o básica enumerados en su Disposición final segunda<sup>8</sup>. Destacar en este sentido el artículo 8 1 c) de la LCSP<sup>9</sup>, que obliga a que la gestión de los bienes y derechos patrimoniales se ajuste, entre otros, a los siguientes principios “*Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes*”. Será, en cada procedimiento licitatorio o de adjudicación directa, a través de los oportunos pliegos de cláusulas económico-administrativas o fijación de condiciones para esta adjudicación directa, donde deben reflejarse en lo preciso tales principios.
- *Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local (TRRL).* El carácter básico de sus artículos en lo aplicable a estos contratos, que después veremos, se inferirá de lo que indique la legislación estatal vigente al respecto<sup>10</sup>.
- *Real Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB).* Tendrán carácter básico en esta materia sus artículos aplicables a estos contratos, que trataremos, solo en cuanto desarrollen normas estatales de este mismo carácter.

### **► Legislación supletoria estatal reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.**

<sup>4</sup> Normas, que según este Informe serán: LPAP, en los aspectos que la Disposición Final segunda califica de carácter general, o de carácter básico: las demás normas tanto de la LPAP como de la LCSP (actual) que pudieran resultar de carácter supletorio, así como por la Disposición Adicional segunda de la LCSP (actual) en material competencial.

<sup>5</sup> Actual artículo 9.1 de la LCSP.

<sup>6</sup> Actual Disposición adicional segunda 9 de la LCSP.

<sup>7</sup> Actual artículo 4 de la LCSP.

<sup>8</sup> Según el artículo 2.2 de esta misma LPAP.

<sup>9</sup> De carácter básico, según la Disposición final segunda 5 de la LPAP.

<sup>10</sup> Disposición Final Séptima b) del TRRL.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).* Artículos sobre esta materia, en lo que resulten de posible aplicación (por interpretación analógica etc.) a las Entidades Locales, de contenido supletorio (cláusula general de supletoriedad/cierre de la normativa estatal del artículo 149.3 de la CE). Igualmente, entendemos aplicables, en cuanto desarrollan esta Ley, los correspondientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento general (RLPAP).

▶ Principios de Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

*Artículo 4 de la LCSP.* Cuando de acuerdo a la remisión prevista en el mismo se produzcan estas situaciones por falta de previsión de la normativa patrimonial aplicable al supuesto que se produzca<sup>11</sup>.

Respecto al alcance del contenido de esta remisión, interpreta el mencionado Informe 25/08 de la JCCE, que por la vía del (actual) artículo 4 de la LCSP cabe la posibilidad de continuar la aplicación de los artículos de esta Ley, pues, *“cuando dispone (este artículo) que para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse se aplicarán los principios de esta Ley (LCSP), consideración que, aunque no se vincula a una norma concreta, no impide encontrar en su articulado normas que, como señala el artículo 1 (de la LCSP), tienen por objeto garantizar los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y no-discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, y de asegurar en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, una eficiente utilización de los fondos con la salvaguardia de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa”*

En consecuencia, dado que los procedimientos de gestión patrimonial, y en concreto los de compraventa y arrendamiento contemplados en la normativa patrimonial de los bienes de las Entidades Locales (incluso utilizada en su totalidad en la forma vista) únicamente fijan los trámites a seguir para depurar jurídicamente, valorar económicamente, etc. los bienes que se enajenan o aprovechan, esta situación, como indica, Julio González<sup>12</sup> *“hace no descartable, sino todo lo contrario, que la LCSP sea norma supletoria de utilización constante para la tramitación de los contratos patrimoniales”*.

Por lo que, de acuerdo a este reenvío de la legislación patrimonial a la de contratos del sector público y teniendo en cuenta la exclusión solo parcial que el propio artículo 4 de la LCSP efectúa respecto a los contratos patrimoniales, parece claro que en lo no regulado por la primera (LPAP), bien sea con carácter básico, de aplicación general, e, incluso, supletorio (para el caso de las Entidades Locales)<sup>13</sup>, resultará de aplicación la segunda; es decir, la LCSP.

<sup>11</sup> En esta en esta misma línea, si bien con los matices vistos por la doctrina de las Juntas Consultivas de Contratación, el artículo 110.1 de la LPAP (supletorio), regula que *“los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y ejecución, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (LCSP, en la actualidad). Sus efectos y extinción se regirán por esta Ley y las normas de derecho privado”*. De igual manera el artículo 92.1 del RB.

<sup>12</sup> Artículo publicado en internet.

<sup>13</sup> En el caso de nuestra Comunidad Autónoma de Castilla y León, como adelantamos, no existe legislación de desarrollo de la normativa básica estatal en materia de bienes de las Entidades Locales.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

► Ordenanzas Municipales. Aprobadas en la materia, sin posible desacuerdo con toda la anterior normativa legal.

En cuanto a los efectos y extinción de estos contratos. Debe, tenerse en cuenta, que aún en esta fase del contrato, la legislación patrimonial en algunos casos puede desplegar sus efectos, Vg. la reversión en la cesión gratuita, problema que es posible solventar, como interpreta ALONSO HIGUERA<sup>14</sup>, “*entendiendo que prevalece el principio general de primacía de la Ley especial sobre la general o entendiendo que existen contratos patrimoniales que tiene naturaleza administrativa*”. Opinión doctrinal avalada en este momento por lo dispuesto en el artículo 110.1 de la LPAP, de carácter supletorio, al determinar que los efectos y extinción de los negocios jurídicos patrimoniales se regirán por esa misma Ley y las normas de derecho privado.

### **2). Contrato de compraventa de bienes inmuebles.**

#### **- Introducción.**

Por lo que a la enajenación de bienes respecta, esta se ve reducida, naturalmente, a los que tengan la categoría de patrimoniales, dado el carácter de inalienables que tienen, mientras no se vean desafectados, los bienes de dominio público, incluidos los comunales.

Pero que estos puedan ser enajenados (expresión que se utiliza en sentido amplio y que puede valer, además de para la venta, también para la permuta y gravamen en general), no quiere decir que lo sean de forma absolutamente libre, sino que, tal como vimos establece el artículo 30.2 de la LPAP citado, habrán de serlo siguiendo el procedimiento y previo el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos.

En este punto, como en tantas otras cuestiones, la LPAP ha optado por respetar la legislación patrimonial local o autonómica ya dictada, sin introducir más precisiones normativas de aplicación general o carácter básico. En consecuencia esta materia se seguirá rigiendo prácticamente, de manera íntegra, por la normativa que lo venía haciendo, que en nuestra Comunidad, como hemos indicado, al no haberse legislado al respecto, habrá de ser la local, aunque no obstante y, siendo coherentes con el criterio que venimos manteniendo, entendemos que en lo no dispuesto en esta legislación habrá de aplicarse con carácter supletorio, en lo posible, lo regulado sobre enajenación de bienes patrimoniales en la LPAP, como a continuación con más detalle veremos.

Así pues, la legislación patrimonial aplicable a este contrato será la siguiente: artículos 8.1 c), y 30.2 de la LPAP, 79 y siguientes del TRRL, 109, 112.2, 113, 118 y 119 del RB, 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRRL), Disposición adicional segunda del TRLCAP (competencia) y, al solo objeto de resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, principios extraídos del TRLCSP ,,y artículos de posible aplicación a las Entidades Locales supletorios de la LCSP y su Reglamento de desarrollo (RLPAP).

Antes de entrar a analizar el expediente de enajenación es preciso tener en cuenta tres obligaciones que necesitan cumplimentar las Administraciones Públicas antes de la realización de este negocio jurídico, y que, lógicamente, deben quedar debidamente acreditadas en el mismo.

**La primera** es, que para proceder a la venta de patrimonio, el artículo 113 del RB, exige con carácter previo, que en el expediente a instruir con dicha finalidad se proceda a la **depuración de la situación física y jurídica del bien a enajenar,**

<sup>14</sup> Alonso Higuera Carmen. *Manual del Secretario. Teoría y práctica del Derecho Municipal. La Contratación Local. Tomo II. Atelier. 2002.*



## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

practicándose su deslinde cuando ello resulte necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad cuando no lo estuviese: bienes susceptibles de inmatriculación, que, o bien no se encuentren inmatriculados, o bien, a pesar de estarlo, no se encuentren actualizados en el mismo, a causa de haber sufrido alguna variación susceptible de inscripción sin haberse efectuado esta. Pretende esta exigencia acreditar la obligación que incumbe a las Entidades Locales de inscripción registral de sus bienes susceptibles de ello, ya sean demaniales o patrimoniales, así como los actos y contratos referidos a los mismos que puedan tener acceso a dicho Registro, recogida con carácter básico en el artículo 36.1 de la LPAP, así como en los artículos 85 del TRRL y 36 del RB. Indican estos preceptos, que es suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles y derechos reales de que son titulares con certificación que con relación al Inventario aprobado expida el Secretario con el Visto Bueno del Alcalde, y que producirá iguales efectos que una escritura pública. Si no existiera título inscribible de dominio se estará a lo dispuesto en el Art. 206 de la Ley Hipotecaria. Se trata éste de un medio excepcional<sup>15</sup> utilizable ante la imposibilidad de acudir a los medios ordinarios, teniendo la inscripción en principio carácter provisional, ya que solo produce efectos frente a terceros, una vez hayan transcurrido dos años desde la fecha.

El artículo 136 de la LPAP (supletorio), tras recoger en su apartado 1 idéntica obligación de depuración física y jurídica de los bienes antes de su enajenación, posibilita, sin embargo, en su apartado 2 la enajenación de los bienes en trámite de segregación, inscripción o deslinde, con el único requisito de la aceptación de estas condiciones por el adquirente. En principio, esta excepción no tiene aplicación directa en los procedimientos de enajenación de los bienes de las Entidades Locales, aunque realmente son muchos los acuerdos de enajenación que se adoptan antes de la formalización e inscripción de las segregaciones o de los propios bienes a enajenar, cuestión ésta que no impide su elevación a escritura pública y su inscripción. En estos casos, lógicamente, no podrá contarse con la conformidad del adquirente (todavía desconocido) cuando se convoque la licitación y, por ello, solo será exigible es que estas circunstancias consten en el pliego de condiciones, y, por tanto, sean conocidas por los interesados, que las aceptarán en el momento de presentar las plicas.

De la misma manera opinamos, que el ámbito de esta depuración se extiende igualmente a acreditar la obligación de tener inventariados los bienes de su propiedad, que se recoge en los artículos 32.1 y 4 de la LPAP (básicos), 86 del TRRL, así como 17 y siguientes del RB.

**La segunda**, consiste, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del RB, en la necesidad de que se determine previamente **la valoración pericial del bien a enajenar**, que acredite de modo fehaciente su justiprecio, que, con independencia de lo adecuado de la misma a fin de servir para determinar el precio como elemento esencial del contrato, permite, como luego se verá, determinar la competencia del órgano que acuerde la enajenación, así como la necesidad de solicitar autorización a la Comunidad Autónoma o únicamente tener que dar cuenta a la misma, según el valor del bien supere o no el 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal.

**La tercera**, hace referencia, por último, **a la prohibición de dedicar los ingresos por la enajenación del bien a gastos corrientes**, recogida en el artículo 5 del TRLHL, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vía pública no edificables o de efectos no utilizables, y cuya justificación se encuentra en la intención de que los Entes Locales no se descapitalicen como resultado de la venta de su patrimonio.

<sup>15</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, en adelante STS, de 11 junio 1963.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

### **Expediente de enajenación mediante venta de bien inmueble:**

**Acuerdo del órgano competente, de inicio del procedimiento.** El expediente se iniciará de oficio, al amparo de lo dispuesto en los artículos, 54, 58 y siguientes 58 de la LEPAC<sup>16</sup>, y 165.1 b) del ROF<sup>17</sup>, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la enajenación. Deberán exponerse los motivos en que se fundamenta la Entidad local para realizar la enajenación, que acrediten, desde la perspectiva de los principios del artículo 8 LPAP, que es la mejor opción para el interés público. Esta justificación, a diferencia de lo indicado para la permuta y cesión gratuita no se exige en el RB, por lo que habrá que acudir de manera supletoria al artículo 138.1 de la LPAP el cual indica que deberá justificarse que el bien no es necesario para el uso general, ni para el servicio público, ni resulta conveniente su explotación.

Es decir, la justificación de la oportunidad o conveniencia de la enajenación debe venir apoyada en que la Corporación local no necesita el bien a enajenar, ni para su uso propio ni para su explotación. La enajenación supone una reducción del patrimonio privado de las Entidades locales, ya que al ser vendidos sus bienes no producirán rentas. El mecanismo de la enajenación tiene por tanto un carácter subsidiario, primero se analizará la manera más rentable de aprovechar el bien por medio de la explotación directa o indirecta, y en el caso de que la rentabilidad sea insuficiente se procederá a su enajenación.

- ❑ **Certificación del Registro de la Propiedad** acreditativa de que el bien municipal se halla debidamente inscrito en concepto de patrimonial de la Entidad Local.
- ❑ **Certificación del Secretario** de la Corporación de Inventario Municipal de Bienes aprobado por la Corporación, en la que conste que los bienes figuran inscritos en el mismo como patrimoniales de la Entidad. Certificación basada en informe técnico, de las características urbanísticas de los bienes a enajenar. De su clasificación y calificación concreta según los instrumentos de planeamiento vigentes.
- ❑ **Valoración técnica.** Que acredite, como vimos, de modo fehaciente su justiprecio, y de acuerdo a la cual, una vez aprobada por el órgano competente para la enajenación, deberá fijar el precio de la enajenación, artículo 138.2 de la LPAP (supletorio). Establece el artículo 114 de la LPAP (igualmente supletorio), en su apartado 4, que podrá modificarse motivadamente esta tasación en los casos establecidos en él, y el mismo precepto, en su apartado 5, que en todo caso tendrá un plazo de validez de un año contado desde su aprobación.
- ❑ **Certificación de los recursos ordinarios del Presupuesto.** Al objeto de poder apreciar, como veremos, si la enajenación, por su importe requiere autorización de la comunidad autónoma o simplemente dación de cuenta a la misma, cual sea el órgano competente para acordar su aprobación y, finalmente, si se requiere, en caso de que resulte el Pleno, que lo sea por mayoría simple o absoluta de los miembros que legalmente lo componen.
- ❑ **Pliego de condiciones.** Donde, conforme al principio de autonomía de la voluntad de los contratos patrimoniales de las Entidades Locales<sup>19</sup>, se

<sup>16</sup> Ley 30/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

<sup>17</sup> Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

<sup>19</sup> Así lo corrobora el citado Informe 4/2009, de 15 de abril de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón al indicar que, al estar excluidos los contratos patrimoniales del TRLCSP, son los órganos de contratación de las Entidades Locales, quienes en el marco de sus atribuciones y para la consecución del interés público pueden concertar las cláusulas y condiciones

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

determinen las reglas procedimentales de la adjudicación y el régimen de derechos y obligaciones de las partes. Será informado por la Secretaría del Ayuntamiento, artículo 112.1 de la LPAP. De no confeccionarse este pliego, según el artículo 112.2 de la LPAP, el acuerdo de aprobación del negocio jurídico deberá incorporar en todo caso los pactos y condiciones reguladores del contrato, informados igualmente de manera previa por la Secretaría Municipal.

- **Informe preceptivo de Secretaría.** Si resultara preciso, por encontrarnos en alguno de los supuestos del artículo 54 del TRRL y 173 del ROF, sobre las condiciones de la enajenación proyectada. Acuerdo de aprobación por el órgano competente. Según se verá a continuación.

### **Órgano competente y quórum necesarios para la aprobación:**

- **Alcalde de la Corporación.** Disposición Adicional segunda 9 de la LCSP, si su valor no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto. Ni el importe de 3.000.000€
- **Pleno de la Corporación, por mayoría simple de miembros de la Corporación:** Disposición Adicional segunda 10 de la LCSP, si su valor supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto o el importe de 3.000.000€

---

que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración. De esta manera, según este mismo Informe, será posible establecer en el pliego se apruebe y de forma motivada previsiones, a modo de supuestos de exclusión, equivalentes al cuadro de prohibiciones del TRLCSP (artículo 60), siempre que no resulten desproporcionadas, ni tengan por efecto una discriminación no justificada, y atiendan a la concreta naturaleza y características del contrato, así como a garantizar los principios de igualdad y objetividad en la concurrencia del procedimiento de adjudicación. Igualmente, podrá recogerse en el pliego la exigencia de prestación de garantía a los licitadores o candidatos para responder del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación definitiva del contrato (provisional).

En todo caso, en el artículo 97.3 del RLPAP, se recogen los extremos necesarios que ha de incluirse en los pliegos de condiciones de las ventas de bienes inmuebles de Administraciones Públicas mediante subasta o concurso.

- Plena descripción física o jurídica del bien o derecho objeto de venta, con inclusión de los datos registrales. Igualmente, expresa mención de cargas o gravámenes si los tuviere o su naturaleza litigiosa, en su caso.
- Tasación del bien o derecho que determinará el tipo de licitación.
- Procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación.
- Modo de constitución de la garantía y pago del precio. En cuanto a la garantía, el artículo 98.1 del RLPAP, regula, para optar a la adquisición, la necesidad de constitución de garantía equivalente al 25% del precio del bien o derecho, en la forma y lugar que se señalen en función del modo de venta seleccionado, lo que en ningún caso le otorgará derecho alguno a la venta. Este depósito se devolverá a quienes no hayan resultado adjudicatarios de la subasta. En el caso del adquirente, la cantidad ya entregada se aplicará al pago total que debe el mismo.
- Demás condiciones que resulten precisas para la subasta. Entre las que podrán imponerse condiciones relativas al uso, destino o disposición del bien o derecho, sobre el mismo objeto de venta, que serán tenidas en cuenta a efectos de su tasación, y que podrán acceder al Registro de la Propiedad según lo previsto en la normativa urbanística (artículo 97.3 del RLPAP). En el artículo 99.2 del RLPAP se recoge un ejemplo de condición particular que, de acuerdo con el principio de libertad de pactos, puede ofrecerse al interesado en la venta directa, como es la posibilidad del pago aplazado. Aplazamiento para el que se atenderá a los criterios contemplados en el apartado 1 de este mismo artículo 99 del RLPAP. Otra condición particular será la indicada en el artículo 98.2 “in fine” del RLPAP, que consiste en hacer caer o repercutir en el adquirente los gastos derivados de la defensa y conservación del bien o derecho generados durante el transcurso del procedimiento.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

- *Pleno de la Corporación por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación:* Artículo 47.2. m) de la LBRL cuando la cuantía de la enajenación supere el 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

### Otros documentos a aportar al procedimiento.

Cuando se trate de acuerdos sobre enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a Entidades Locales Menores, para su ejecutividad, deberá incorporarse al expediente acreditación del acuerdo del correspondiente Ayuntamiento de ratificación de la disposición, artículos 51.3 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León (LRLCyL), y 41.1 d) del TRRL.

**- Autorización o comunicación de la enajenación al órgano autonómico competente para su control de legalidad.**

### Cuestiones iniciales:

Deteniéndonos especialmente en este aspecto, cabe decir de manera genérica que los Artículos 79 del TRRL y 109 del RB exigen un control por parte de la Comunidad Autónoma de las enajenaciones que efectúen las Entidades Locales. Tal control se lleva a cabo a través de dos técnicas: la comunicación o dación de cuenta y la autorización por el órgano autonómico cuando el importe del valor de los bienes exceda del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto. Si, además, el bien que se trate de enajenar tiene carácter monumental, histórico o artístico, será necesario también el informe previo del órgano estatal o autonómico competente, conforme a la legislación del patrimonio histórico-artístico, artículos 81 del TRRL, y 117 del RB.

Se plantea inicialmente con referencia a estos controles la constitucionalidad de los mismos, cuestión que es resuelta afirmativamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 2 de febrero de 1981, que afirma la legalidad y constitucionalidad de este control, en todo caso con referencia al de legalidad, pero pudiendo extenderse incluso al de oportunidad *“siempre que sea una medida proporcional para la defensa del patrimonio”*. También la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1990 opina de esta forma, al afirmar con relación a estos controles *“que ni hay aquí atentado a la autonomía local, ni un control carente de habilitación legal suficiente”*. No obstante, como apunta CUDERO BLAS,<sup>20</sup> *“la enajenación, el gravamen y la permuta están tan minuciosamente regulados en cuanto al procedimiento incluso en cuanto al fondo que prácticamente solo es posible un control de legalidad”*.

### Delegación por parte del órgano autonómico competente a favor de las Diputaciones Provinciales:

En nuestra Comunidad Autónoma, como apuntamos, se ha producido la delegación del ejercicio de este control en las Diputaciones Provinciales en virtud del Decreto 256/1990 de 13 de diciembre de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial de la Junta de Castilla y León, por el que se delega a favor de las Diputaciones Provinciales de la Comunidad Autónoma, en relación con los Municipios de población inferior a 20.000 habitantes las competencias, entre otras, de recibir la dación de cuenta o autorizar los actos de disposición de bienes patrimoniales de las Entidades Locales (DDCyL). Resulta aceptada esta delegación por la Diputación de Salamanca, en virtud de su acuerdo plenario adoptado con fecha 28/12/1990.

### Requisitos procedimentales precisos para llevar a cabo este control

- *Remisión completa del expediente:* Adelantamos que se precisa siempre en uno y otro caso: solicitud de autorización o dación de cuenta, por ser necesario para el

<sup>20</sup> Cudero Blas Jesús. *Problemática jurisprudencial en materia de bienes y patrimonio de las Entidades Locales. Revista El Consultor número 11, de 15 de junio de 1998.*



## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

debido control de legalidad de la disposición de bienes que en ambos supuestos procede realizarse por esta Diputación Provincial.

Sin embargo, con relación a la dación de cuenta, se ha planteado en ocasiones incertidumbre, en cuanto a la exigencia de la remisión del expediente completo o si, por el contrario, fuese posible cumplir este requisito con la simple comunicación del acto de disposición. Cuestión que se aclara y soluciona si entendemos que el citado control de legalidad que la dación de cuenta necesariamente ha de suponer, (pues de otra forma este trámite carecería de sentido), no puede llevarse a cabo en modo alguno sin la remisión del expediente completo, comprensivo de la documentación que para este tipo de procedimientos debe cumplimentarse, pues resulta imposible poder tomar en consideración algo que se ignora en sus detalles: en este caso un expediente del que se carece de referencias, por no haber sido remitido.

La doctrina también refuerza esta posición, así *FERNÁNDEZ CRIADO*<sup>21</sup>, dice que la comunicación de la enajenación no es lo mismo que la autorización, pero si el legislador exige la primera, será porque algún tipo de control al respecto deberá realizar la Comunidad Autónoma.

Y así viene establecido por último en la Circular de la Dirección General de Administración Territorial de la Junta de Castilla y León de 11/04/1985, sobre tramitación de expedientes en materia de bienes de las Corporaciones Locales, al indicar que "en las enajenaciones de bienes cuyo valor no exceda del 25% del presupuesto, el acuse de recibo formal necesario para el otorgamiento de escritura pública e inscripción registral se efectuará una vez recibido de la Corporación el expediente".

Por ello, entendemos que para tener por cumplido el trámite de comunicación es preciso que ésta sea completa, es decir que se dé noticia a la Diputación Provincial de todo el expediente tramitado, y si de él se dedujese alguna tacha de legalidad o de oportunidad deberá ponerse en conocimiento de la Comunidad Autónoma a fin de que, si lo considera oportuno, proceda a entablar la acción correspondiente, sin perjuicio de que el acto de disposición continúe produciendo sus efectos hasta que su eficacia sea suspendida o eliminada por los Tribunales. En razón de todo ello, la Diputación Provincial podrá declarar que no se ha cumplido el trámite de comunicación, archivando sin más trámite el expediente, cuando no se le notifique el procedimiento completo identificatorio de la enajenación, y por el contrario tendrá que declarar el cumplimiento de este trámite, aunque contenga tachas de legalidad o de oportunidad, contra las que se podrá reaccionar por quien corresponda, como hemos visto, por vías distintas de la negación de la toma de razón.

### **Momento del ejercicio de este control**

Lo procedente es obtener la autorización o realizar la comunicación antes de la licitación, debiendo, no obstante, decirse a este respecto que no resultaría ilegal llevarla a cabo con posterioridad, pero, de no obtenerse la autorización, o ponerse de manifiesto ilegalidades al realizar la comunicación, ello sería susceptible de dar lugar, (necesariamente en el caso de la primera que es preceptiva), a que quedara sin efecto la posible adjudicación producida, con los efectos y responsabilidades frente a terceros interesados a que ello pudiera dar lugar.

En otro orden de cosas, y con relación al supuesto de la autorización, en ocasiones se cuestiona si el acuerdo municipal de enajenación debe adoptarse previa o posteriormente a la solicitud de autorización, por si ésta fuera denegada. Debiendo responderse que siempre previamente, (quedando eso sí, el acto municipal de disposición condicionado resolutoriamente al resultado de la autorización), debido a que no es posible apreciar ni evidenciar la voluntad corporativa del órgano competente

<sup>21</sup> *Fernández Criado Jaime. Régimen jurídico de los actos de disposición de bienes patrimoniales de las Entidades Locales. Revista El Consultor número 19 de 15 de octubre de 1995.*

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

del Ayuntamiento: Pleno, (por mayoría absoluta en su caso)/ Alcalde, respecto al acto de disposición del bien, si el acuerdo de su aprobación no se adopta con anterioridad a la solicitud de autorización, y para evitar que, en su caso, se produzca el absurdo a que daría lugar que se autorizara un acto de disposición de bienes y posteriormente el Ayuntamiento no lo aprobara.

### **Plazo de resolución y sentido del silencio en el procedimiento de autorización de enajenación de bienes patrimoniales.**

En nuestra Comunidad Autónoma el Decreto 183/1994 de 25 de agosto de la Junta de Castilla y León, determina los plazos de resolución de los procedimientos de la Administración de la misma, y los efectos estimatorios o desestimatorios que la falta de resolución expresa produzca. El número 2 de su artículo único, referente a los procedimientos en materia de Administración Local, en su letra b) regula las solicitudes formuladas que podrán entenderse desestimadas una vez transcurridos, sin que se hubiera dictado resolución expresa, los plazos máximos señalados a continuación. Entre los procedimientos que se citan, recoge la autorización de los expedientes de enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles patrimoniales de las Corporaciones Locales, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto, cuyo plazo máximo de resolución es de seis meses.

De la misma manera el art. 14 de la ley 14/2001 de 28 de diciembre de medidas Económicas, Fiscales y Administrativas de la Junta de Castilla y León, establece que sin perjuicio de la obligación de la Administración de dictar resolución expresa, los interesados podrán entender desestimadas sus solicitudes por silencio administrativo, si al vencimiento del plazo máximo establecido en cada caso no se ha dictado resolución expresa en los procedimientos que se relacionan en el Anexo de esta Ley. Entre los que se incluye el correspondiente a la autorización de los expedientes de gravamen o permuta de bienes inmuebles patrimoniales de las Corporaciones Locales, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto.

#### ➤ **Procedimiento y forma de adjudicación.**

**a) Regla general la subasta pública.** El artículo 8.1 a) de la LPAP (de carácter básico) incluye entre los principios de la gestión y administración de los bienes patrimoniales, los de “conurrencia” y “publicidad” en la enajenación de los mismos. En el caso de las Entidades Locales, el procedimiento licitatorio a elegir de forma genérica, según previenen los artículos 80 del TRRL y 112.2 del RB, es el de **subasta pública**<sup>23</sup>. Resulta, sin embargo, posible, en nuestra opinión **la adjudicación directa** de este tipo de contratos, al menos en los dos supuestos contemplados en el artículo 137.4 d) de la LPAP: *cuando fuera declarada desierta la subasta promovida para la adjudicación o resultara esta fallida por causa imputable al adjudicatario*. De esta forma lo consideró para un caso análogo la STS de 25/0106 (Ar. 1142)<sup>24</sup>. Diferente es la postura de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuya doctrina, por todas Resolución de 5/10/11, después de sostener que la enajenación por subasta pública es la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales (con lo que no podemos dejar de estar de acuerdo), establece “*que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no se contempla en las normas como excepción a la regla general*”. Mas dudas, si cabe aún, ofrece la aplicación del

<sup>23</sup> Según indica la STS de 16/06/92 (Ar. 5153) “*la fórmula de subasta constituye el principio general, como de una medida preventiva de garantía, en salvaguardia de la integridad administrativa y en evitación de colusiones lesivas de intereses públicos*”.

<sup>24</sup> Si bien es cierto que con base en el supuesto de contratación directa que para estos supuestos de subasta desierta o fallida se recogía en el artículo 120.6 del TRRL, hoy día derogado.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

resto de los supuestos de adjudicación directa previstos en el artículo 137.4 de la LPAP al ámbito de las Entidades Locales. No obstante, entendemos que es posible hacerlo, si consideramos, como hace Gómez Melero<sup>25</sup>, que al darse tales supuestos se produce una laguna jurídica que ha de cubrirse acudiendo al sistema de fuentes del Derecho; en concreto, a las normas de carácter supletorio de de la LPAP, especialmente su artículo 137.4. Así lo dejó entrever ya la indica STS de 16/06/92, al permitir la venta directa de un inmueble municipal a la CTNE, si bien debido a su situación de monopolio<sup>26</sup>.

**b) Excepciones a esta regla general.** A parte de la posibilidad de acudir a la enajenación directa en los casos previstos que hemos indicado, nos encontramos con estas otras excepciones a la regla general de la subasta pública necesaria para la enajenación onerosa de bienes inmuebles, alguna de las cuales, como la enajenación de parcelas sobrantes y la permuta se estudiarán con más detalle a continuación en este trabajo.

- \* Parcelas sobrantes de vía Pública. Permuta o venta directa al colindante. artículo 115 del RB
- \* Enajenación mediante Permuta. artículos 80 del TRRL y 112.2 del RB.
- \* Cesiones de parcelas a vecinos jornaleros, (braceros), o de plantación de arbolado art. 82 del TRRL y 116 RB.
- \* Enajenación directa, mediante aportación de bienes patrimoniales de la Corporación, a una Sociedad mercantil o Cooperativa, cuyo capital social participe íntegra o parcialmente, para la gestión un servicio de su competencia, artículo 104.3 TRRL en relación con el art. 85.3 c) y 4 c) de la LRBL.
- \* Bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo: Puesto que el Artículo 16 del RB, regula que los patrimonios municipales del suelo se regularán por su legislación específica, que en nuestra Comunidad Autónoma se trata de la (LUCyL), y del (RUCyL), los cuales, como después veremos, regulan como procedimiento y forma general de enajenación de los bienes inmuebles integrantes del mismo, el concurso y en los casos taxativamente contemplados en esta normativa la adjudicación directa, resultando la subasta únicamente posible en el caso de la enajenación de los bienes cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines legalmente previstos para este Patrimonio.

Señalar, por último, que, sin tratarse en puridad de enajenaciones directas, si pueden influir, condicionándolo, sobre el resultado de la subasta, **el ejercicio del derecho de adquisición preferente:**

- **Del arrendatario**, contemplado en el artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU). El mismo deberá (cuando se dé el caso), recogerse en el pliego de cláusulas y podrá ejercerse una vez llevada a cabo la apertura de proposiciones y elegida la más favorable, que será el momento en el que el arrendatario podrá adjudicarse el inmueble ofreciendo el precio ofertado por el postor seleccionado, en la forma (tanteo y retracto), que indica el anterior precepto.

<sup>25</sup> Gómez Melero José Gerardo. *La aplicación del derecho supletorio a las Entidades Locales etc.*, Revista El Consultor nº 19 de 29/10/06.

<sup>26</sup> Para tratar este asunto con mayor profundidad y detenimiento ver trabajo de este mismo autor de fecha 7/01/20, incluido en esta misma página Web, denominado “*Nota sobre la enajenación directa de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, así como sobre la adjudicación directa de la explotación o utilización de los mismos*”.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

- Del titular de una concesión administrativa, cuando, previa su desafectación, el terreno donde se ejercía la misma se enajene, artículo 103.1 y 3 de la LPAP (básico), regulando este último apartado, que este derecho no surgirá en caso de cesión gratuita o transferencia de titularidad por cualquier negocio jurídico a favor de Administraciones Públicas etc. En este supuesto, quienes hayan recibido los bienes sobre los que recaigan los derechos establecidos podrán liberarlos a su costa.

**c) Posibilidad de utilizar cláusulas modales:** Nos detendremos, por último, en el análisis de la posibilidad del establecimiento de las denominadas cláusulas modales en los pliegos de condiciones acompañadas de la imposición de condiciones resolutorias<sup>27</sup> para que, en caso de incumplimiento de las primeras, como el dar al inmueble un determinado destino y cumplirlo en un plazo determinado, se produzca la reversión. La doctrina basada en la jurisprudencia reiteradamente ha declarado la licitud<sup>28</sup> de someter la subasta a cláusulas accesorias, como dedicar la parcela a industria, edificar en un plazo determinado, crear puestos de trabajo etc., siempre que estas cláusulas no contengan elementos subjetivos que beneficien a una empresa en perjuicio de otra, sino que se deban a criterios objetivos encaminados a conseguir la finalidad pública y de interés general que con la enajenación se ha propuesto la Corporación.

En cuanto a las condiciones resolutorias aparejadas a las cláusulas modales, decir que constituyen, como indica la STS de 11/12/78, estipulaciones contractuales válidas que han de considerarse en función de la interpretación del contrato, no de la Ley<sup>29</sup>. En este caso, más que de reversión, mecanismo que nos remite a un negocio jurídico unilateral (cesión gratuita o donación modal) convendría hablar del término rescisión o resolución de efectos bilaterales y recíprocos correspondiente a una enajenación a título oneroso. Cuando estas condiciones no se respeten parece que estaremos ante un incumplimiento del contrato que, cuando la finalidad de la cláusula tenga un carácter claramente de interés público, incluso permitiría, como indica la citada STS de 15/05/90 que por el Ayuntamiento se acuerde la resolución del contrato y la impugnación de este acto y sus efectos indemnizatorios subsiguientes en todo acabara residenciado y resuelto por la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

### **- Formalización**

- **En escritura pública**, artículo 113 de la LPAP, 98.2 del RLPAP y 1.280. 1 del Código Civil (CC)
- **Inscripción del anterior título** en el Registro de la Propiedad.

### **- El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), en la transmisión de bienes municipales.**

Decir simplemente a este respecto que, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución 2/2000, de 22 de diciembre de la Dirección General de Tributos, se encuentran sujetas al IVA

- Las transmisiones de los terrenos incorporados al Patrimonio municipal del suelo, dado que al formar parte estos sin excepción de un patrimonio empresarial, su posterior cesión habrá de considerarse efectuada precisamente en el desarrollo de una actividad empresarial.

<sup>27</sup> En particular la “explícita” a la que después nos referiremos.

<sup>28</sup> Incluso lo “*encomiable*” de hacerlo, STS de 15/05/90 (Ar. 4075).

<sup>29</sup> Como se trata de la imperativa limitación legal establecida en el artículo 111 del RB para el caso de la cesión gratuita de bienes inmuebles municipales.



## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

- Las transmisiones de terrenos legalmente calificados como solares, así como los demás terrenos aptos para la edificación por haber sido esta autorizada por la correspondiente licencia urbanística.

No encontrándose, por el contrario, sujetas al IVA en todo caso. Según el artículo 20. uno 20º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA), las entregas de terrenos rústicos, que vendrán, sin embargo, sujetas al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 1/1993 de 24 de septiembre, reguladora de este Impuesto.

### **3). Enajenación de parcela sobrante de vía pública.**

#### **➤ Introducción**

El régimen de estas parcelas sobrantes constituye una excepción a la regla general de la enajenación por subasta.

Se recoge la regulación aplicable a las mismas en los artículos 81.2 a) de la LBRL, 7, 8 y 115 del RB, pudiendo para su estudio establecerse el siguiente esquema:

*A) Para que una parcela resulte calificada como sobrante de vía pública se requieren las siguientes condiciones:*

- ◆ **De carácter objetivo:** Que se trate de terrenos propiedad de la Entidad Local, que tengan la naturaleza de parcela, lo que como establece *LOPEZ PELLICER*<sup>30</sup>, “es lógico, pues si la parcela de terreno no se encuentra delimitada, ello impide que pueda ser calificada como parcela sobrante”, y por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no ser susceptible de uso adecuado. Poniéndose de manifiesto estas circunstancias por motivos urbanísticos principalmente: sistema de parcela mínima, de modo que aquellas que no la alcancen deberán declararse como tales. En ningún caso podrá llegarse a esta calificación, cuando según el planeamiento sean susceptibles de uso separado o estén destinadas a dotaciones etc.
- ◆ **De carácter formal:** La calificación de estas parcelas como sobrantes de vía pública, (y en consecuencia como bienes patrimoniales), habrá de obtenerse, a través de cualquiera de estas dos vías: *Primera.* Expediente de alteración de la calificación jurídica, (que se sustanciará por los tramites del artículo 8.1,2 y 3 del RB), y obligará a justificar en este, la oportunidad y conveniencia de la calificación, realizar un trámite de exposición al público de un mes y su aprobación plenaria por mayoría absoluta del número legal de miembros que componen la Corporación, etc. *Segunda.* Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios, de los que resulte tal calificación (artículo 8.4 a) del RB).

En resumen, conforme indica la STS de 26/03/96, “para la consideración cómo bien patrimonial de los sobrantes de vía pública, no basta que por sus características merezcan tal calificación, sino que ha de tramitarse el correspondiente expediente de calificación jurídica, salvo que el mismo no sea necesario por estar implícito en otras actuaciones”. Supuesto este último que se amplía en la STS de 27/10/79, al indicar que “para la clasificación de parcela no utilizable como bienes de propios no es necesario expediente cuando la alteración derivase expresa o implícitamente de actos administrativos dictados con iguales o mayores solemnidades, y en especial, de Planes o Proyectos de ordenación urbana, obras o servicios”

<sup>30</sup> *López Pellicer José Antonio y Esteban Corral García. Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, 2ª Edición. El Consultor 2001.*

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

*B) En lo tocante al expediente para la enajenación de una parcela sobrante de vía pública, cabe establecer:*

Como regla general que las mismas “serán enajenadas” por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas por terrenos de los mismos, a este respecto es necesario hacer las siguientes puntualizaciones:

- Entendemos que la elección de la modalidad de enajenación por permuta deberá ser debidamente justificada en el expediente, debiendo realizarse, en este caso, también la valoración técnica del bien que se adquiere.
- La expresión “serán enajenadas”, ha sido interpretada por la jurisprudencia de manera literal, constituyendo una obligación para la Entidad Local y un correlativo derecho de carácter preferente a favor de los colindantes, de modo que la Corporación no puede decidir discrecionalmente su conservación o venta / permuta, (STS de 16/12/81). Todo ello sin perjuicio de que en el caso de tratarse de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico que requieran gestionarse, el Ayuntamiento opte por incluir la parcela sobrante de su titularidad (que en este caso no deberá vender), en el correspondiente proyecto de actuación urbanística (compensación, cooperación) que se lleve a cabo, buscando que le sea adjudicada como finca resultante el derecho a un volumen edificable (STS 14/05/82). Resultará, por otra parte, el derecho del colindante prioritario al de reversión que, caso de haber sido expropiados los terrenos hoy sobrantes, reconoce el artículo 54 de la Ley de Expropiación forzosa y, ello porque la finalidad de la enajenación al colindante es conseguir un uso adecuado de la parcela que de otro modo no se alcanzaría (STS de 25/05/99). No estando, por último, condicionada la enajenación directa al colindante de parcelas sobrantes de vía pública a la edificación (y, mucho menos inmediata), de la misma (STS de 14/05/97).
- En caso de que existiere pluralidad de propietarios colindantes se hace preciso distribuir el derecho a la adquisición de cada uno de ellos con fundamento en dictamen técnico, que habrá de ser emitido, entendemos, conforme a la dicción del artículo 115.2 del RB, de manera preceptiva (así STS de 25/01/94, Ar. 499), buscando que las parcelas resultantes se ajusten al más racional criterio de ordenación del suelo, criterio este que, lógicamente, deberá venir inferido del planeamiento urbanístico aplicable<sup>31</sup>.
- Podría ocurrir, sin embargo, que algún colindante adoptara una postura negativa rechazando la posibilidad de adquirir la parcela o porción que pudiera corresponderle. En este caso, (y en orden siempre a obtener la más correcta ordenación de las parcelas), el derecho a adquirir de los colindantes se transforma en el derecho a expropiar de la Entidad Local. Esta mutación del derecho en modo alguno puede entenderse de manera que la expropiación se extienda a un terreno cuya superficie sea desproporcionada en relación con la parcela sobrante. Cabe pensar, por el contrario, interpretando la expresión del artículo 115.3: del RB “... la expropiación se realizará del modo dispuesto para la regulación de solares”, que el principio de equidad exige que se extienda exclusivamente a la superficie estrictamente necesaria del colindante a fin de que la parcela sobrante (obviamente con la suma de la adquirida), pueda alcanzar la condición de utilizable.

---

<sup>31</sup> No obstante, como indica la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 27/02/04 (Ar. 696), ante la inexistencia de criterios racionales de ordenación urbanística del suelo la distribución entre los colindantes debe basarse “en la racionalidad y adecuación objetivas, la proporción, la igualdad y la adecuación al fin debidamente justificados por la Administración demandada sobre la base de la oportunidad y el interés público en que toda actuación administrativa tiene su razón de ser”.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

- Es preciso insistir, en conclusión, acerca de la necesidad de dar audiencia previa en el procedimiento a los propietarios colindantes, de todos los actos que en el mismo se adopten y afecten a sus intereses.

### **4). Permuta de bienes de las entidades locales.**

#### **➤ Introducción.**

Los artículos 80 del TRRL, y 112.2 del (RB), establecen, con relación a la enajenación de bienes inmuebles patrimonio de estas Entidades, que no es necesaria la subasta en los casos de permuta.

Ahora bien, para que pueda existir la referida permuta, viene exigido por este último precepto, el cumplimiento con carácter ineludible e insubsanable, *“ya que no constituyen meros defectos formales del expediente, sino que afectan a la esencia de la validez de la permuta”*, STS 31/01/00 (Ar. 2112), de los siguientes **requisitos**:

#### **A) Acreditación de la necesidad de efectuarla<sup>33</sup>.**

Constituye una condición esencial, en cuanto que en esta justificación ha de apoyarse la excepción a la regla general de subasta que rige la enajenación de los bienes inmuebles de las Entidades Locales.

Referida necesidad deberá predicarse de la propia utilización en conjunto de esta figura contractual y no únicamente de la adquisición del bien en sí mismo considerado, como pone de manifiesto la STS de 16/02/05 (Ar. 2514), *“la necesidad integra un concepto jurídico indeterminado que se concreta en la valoración de dos extremos diferentes que atañen a la necesidad de la adquisición de determinados bienes y además a que para tal adquisición, desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta”*

Es decir, se hace preciso que la entidad local *“necesite”* adquirir un inmueble determinado (o de determinadas características en su caso), y además es preciso que sea *“conveniente”*, a los intereses públicos que esa adquisición se realice permutando ese bien que se desea conseguir con un concreto bien local.

Encontrándonos, en consecuencia, ante dos conceptos acumulativos (no alternativos), que en el fondo deben justificar que conviene al interés público corporativo la adquisición de un inmueble concreto (o de características determinadas), así como que sea la permuta con un determinado bien local el medio más idóneo y apropiado para llevarlo a cabo<sup>35</sup>.

Y que habrán de ser apreciados, según indica la STS de 1/07/88, *“dejando a salvo el margen de apreciación que a la Administración corresponde en razón del halo de dificultad que caracteriza a los conceptos jurídicos indeterminados”*

Resulta obligado pues, que en el expediente consten los informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que justifiquen la necesidad de efectuar esta adquisición mediante permuta, según determina la STS del 31/01/00 (Ar. 2112), y que deberán contenerse normalmente ya en la providencia del Presidente de la Corporación, acordando motivadamente la incoación del procedimiento debido para proceder a la permuta.

De no constar la motivación de la permuta en el expediente habrá de serlo en el acuerdo resolutorio del mismo, en todo caso.

#### **B) La equivalencia de valores de los bienes objeto de la permuta.**

Iniciado el procedimiento administrativo y a fin de acordar la permuta que se propone, uno de los trámites fundamentales es la tasación pericial de los bienes a

<sup>33</sup> La STS de 24/04/01 (Ar. 5932) establece *“...que la permuta solo es admisible previo expediente en el que queda asegurada su necesidad.”*

<sup>35</sup> En este mismo sentido, SSTS, de fechas 24/04/01 (Ar. 3423) y 18/10/12 (Ar. 11302).

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

permutar, (tanto del municipal como del que se pretende adquirir por el Ayuntamiento), que como establece el artículo 118 del RB, “*acredite de modo fehaciente su justiprecio*”, y permita concretar (determinando la propia admisión de esta modalidad de enajenación), que la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor<sup>36</sup>. En cuanto a **la valoración de los bienes de particulares**. La STS de 18/10/12 establece que ha de contener una “*justificación suficiente*”. Se presumirá la prevalencia de las tasaciones efectuadas por los técnicos municipales sobre la efectuada por la parte permutante; estas tasaciones oficiales solo podrán ser puestas en cuestión mediante la proposición y práctica de una prueba pericial (STS de 12/02/01).

En caso de no existir equivalencia de valores entre los bienes que se permutan, deberá producirse la debida compensación económica a favor del propietario del bien de menor valor que habrá de suponer (para el Ayuntamiento permutante), la correspondiente operación de ejecución del Presupuesto de Ingresos o de Gastos, según corresponda.

### ➤ **Expediente de enajenación mediante permuta de bien inmueble.**

Deberá contener los mismos documentos que hemos visto en el expediente de compraventa, con las necesarias especialidades derivadas de su objeto contractual de intercambio de bienes inmuebles.

*Depuración física y jurídica de los inmuebles a enajenar.* En este sentido la permuta precisa, que se determine y en su caso depure antes de su realización la situación física y jurídica, (además del bien municipal), del que se adquiere, hecho que convendría acreditar mediante la aportación al procedimiento de la oportuna certificación de inscripción de este último bien en el Registro de la Propiedad.

*Otros documentos a aportar al procedimiento.*

- Cuando se trate de acuerdos sobre enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a Entidades Locales Menores, para su ejecutividad, deberá incorporarse al expediente acreditación del acuerdo del correspondiente Ayuntamiento de ratificación de la disposición, artículos 51.3 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León (LRLCyL), y 41.1 d) del TRRL.
- En el supuesto de tratarse de permuta directa con un bien concreto, específico y determinado, consideramos muy conveniente aportar al expediente previamente a la adopción del acuerdo de enajenación, compromiso formal del titular del bien privado a permutar por el bien municipal, en el que se acepten los términos de la permuta, las respectivas valoraciones y la compensación en metálico que en su caso proceda de alguna de las dos partes.

### ➤ **Procedimiento y forma de adjudicación.**

Poner de manifiesto a este respecto que, si bien los artículos 80 del TRRL y 112.3 del RB, consagran, la no-obligatoriedad de la regla de subasta en el caso de permuta de bienes, y se den los requisitos que los mismos contemplan, dispensa legal justificada en la incompatibilidad que se produce entre esta modalidad de enajenación y la propia forma de subasta pública. Ello no quiere decir que solo resulte posible la permuta directa, sino que por el contrario la enajenación podrá (y deberá cuando los

---

<sup>36</sup> En la esfera estatal, el artículo 153 de la LPAP, establece que existirá permuta, si la diferencia de valor entre los bienes a permutar fuese superior al 50% (en este caso), del que lo tenga mayor “*el expediente se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie*”.



## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

intereses públicos así lo aconsejen, y muy principalmente en el caso de la permuta de cosa futura, “por la peculiaridad de su estructura negocial”, Dictamen del Consejo de Estado de 21/10/93), celebrarse a través de procedimientos que incorporen técnicas de publicidad y concurrencia.

El artículo 154.2 de la LPAP en esta línea, establece para la permuta, que no obstante la innecesariedad de convocar concurso o subasta pública para su adjudicación, el órgano competente podrá instar la presentación de ofertas de inmuebles o derechos para permutar, mediante un acto de invitación al público, al que dará difusión a través del BOE y de cualesquiera otros medios que considere adecuados.

### **- Órgano competente y quórum necesarios para la aprobación:**

- ❑ *Alcalde de la Corporación.* Disposición Adicional segunda 9 de la LCSP si su valor no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto. Ni el importe de 3.000.000€
- ❑ *Pleno de la Corporación, por mayoría simple de miembros de la Corporación:* Disposición Adicional segunda 10 de la LCSP, si su valor supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto o el importe de 3.000.000€
- ❑ *Pleno de la Corporación por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación:* Artículo 47.2. m) de la LBRL cuando la cuantía de la enajenación supere el 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

**- Autorización o comunicación de la enajenación al órgano autonómico competente para su control de legalidad.** En similares términos que la enajenación por compraventa.

◆ **Permuta de cosa futura.** Algunas normas autonómicas, entre las que no se encuentra ninguna de nuestra Comunidad, consagran expresamente la permuta de un bien inmueble propiedad de la Corporación por un bien futuro cuyo dominio deberá transferir el particular, en el plazo que se determine en el contrato, y siempre que este bien sea determinado o susceptible de determinación, sin necesidad de nuevo convenio entre las partes, y se presuma que va a existir.

El RB, no regula ni menciona este negocio jurídico bilateral; sin embargo, lo admite implícitamente en el caso de la cesión de solares al Organismo competente de promoción de la vivienda, a cambio de edificios de protección oficial a construir por éste. (Art. 110.2 RB).

Sí lo hacen, por el contrario, los artículos 132.1 y 153 “in fine” de la LPAP, (en este caso de carácter supletorio), al establecer el primero que la enajenación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado (Entidades Locales), podrá efectuarse en virtud de cualquier negocio jurídico traslativo, típico o atípico de carácter oneroso, manifestando ya el segundo precepto con total claridad que *“La permuta podrá tener por objeto edificios a construir”*.

Se encuentra esta modalidad de permuta de bienes inmuebles permitida en todo caso de manera genérica por el artículo 1271 del Código Civil, (norma, según el artículo 4.3 del mismo Código, de carácter supletorio), al establecer que *“pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres aún las futuras”*<sup>37</sup>.

<sup>37</sup> El contrato de permuta de solar por edificio a construir es una modalidad atípica, admitida por la Sala Primera del Tribunal Supremo, por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 7/04/99 (Ar. 3292).

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

Y también la jurisprudencia reconoce su existencia, así la STS de 16/07/2001, (Ar. 7757) establece con toda nitidez para el caso de un contrato autorizado por un Ayuntamiento de permuta de unas parcelas del patrimonio municipal por la construcción que debía de realizar la contraparte de viviendas de promoción pública, que *“el contrato autorizado por el Ayuntamiento de... constituye una permuta de cosa presente (la parcela de propiedad municipal), por cosa futura (las... viviendas de promoción pública que han de construirse sobre dicha parcela). El artículo 1538 del Código Civil dispone que la permuta es un contrato para el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. El artículo 1271 de dicho texto legal previene que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, aún las futuras. **En consecuencia, la entrega de un solar a cambio de la entrega de viviendas a construir sobre dicho solar tiene la condición de contrato de permuta,** en que las viviendas a construir sobre el solar constituyen una cosa futura pero perfectamente cierta y determinada. El objeto de la contraprestación no es una obra, sino las viviendas que el otro permutante se obliga a entregar al Ayuntamiento. El Tribunal Supremo ha calificado en alguna ocasión este contrato como permuta... y la Sentencia de esta Sala Tercera de 12 de febrero de 2001 (RJ 2001,5098),... acepta tal condición con relación a la entrega de una parcela de propiedad municipal a cambio de 1.686 m<sup>2</sup> de locales a construir en otra parcela del mismo polígono de propiedad particular”*

Resulta su régimen legal el regulado para la permuta en los artículos anteriormente citados, con las siguientes referencias y precisiones para la cosa futura a permutar.

- *Definición de cosa futura.* Aquellas que no tienen existencia actual, pero se prevé racionalmente que la tengan en un momento posterior. Siendo, pues, sus características peculiares: inexistencia actual/ posibilidad de que exista, dado que el artículo 1272 CC, prohíbe que sean objeto de contrato las cosas imposibles; lícita, es decir, como se dijo, que no se trate de una cosa “extra commercium”; determinada o determinable, por ordenarlo así el artículo 1279 del mismo cuerpo legal.
- *Determinación de la cosa futura.* Deberá, como se ha indicado quedar debidamente determinada, sin necesidad de ulterior acuerdo al respecto, en todas sus características: Vg. como inmueble a construir (en el supuesto más habitual), mediante el correspondiente proyecto técnico para su edificación, suscrito por técnico correspondiente y visado por el colegio profesional competente, obtención de la licencia urbanística necesaria en base al mismo (o en su defecto de la información previa urbanística acreditativa de que la misma es susceptible de concesión). Entendemos que de esta forma quedará oportuna y detalladamente descrito el bien futuro a permutar, así como el valor o precio del mismo, que, lógicamente, deberá extraerse del presupuesto contenido en el proyecto técnico.
- *El término o plazo.* Habrá de ser, dado que nos encontramos ante un contrato que tiene como objeto una cosa futura, (que precisa de un tiempo para su construcción o elaboración), como elemento esencial de este negocio jurídico. Se trata de la necesaria determinación del momento en que debe efectuarse la consumación del contrato, que ocurrirá cuando se realice la transferencia de la titularidad dominical de la cosa futura<sup>38</sup>. Cabe

<sup>38</sup> La Sentencia del Tribunal Supremo de lo Contencioso-Administrativo de 26/10/12 (Ar. 10253), establece que la permuta de cosa futura *“constituye, pues un contrato obligacional y traslativo de dominio por el que se transmite la propiedad de las cosas permutadas, pero esta propiedad no se adquiere por la simple perfección del contrato, ya que si no va seguido de la traditio o entrega únicamente confiere un “ius ad rem”. Es la teoría del título y el modo que determina en nuestro marco*

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

la posibilidad, que entendemos sería conveniente para el interés público, que se fijen además plazos, tanto para el inicio de las obras del futuro edificio, como de terminación de las mismas (previo siempre en este último caso al de la consumación del contrato). Deberá ser en todos los supuestos el plazo *cierto*; es decir que necesariamente ha de llegar, y *determinado*, o sea, referido a una fecha concreta en el calendario.

- o *Las cláusulas de garantía.* Obviamente se hace conveniente introducir en el contrato tanto *cláusulas penales* de contenido pecuniario con la finalidad fundamental de garantizar el cumplimiento de la obligación principal por parte del permutante, en particular la entrega de la cosa futura en el momento pactado y con las características establecidas en el contrato, como *cláusulas resolutorias*, cláusula resolutoria explícita recogida en los artículos 11 de la LH, 13 “in fine” y 59 del RH, que, cuando inscrita en el Registro y, ante el incumplimiento de la obligación que garantiza, determina a todos los efectos (incluso en perjuicio de terceros), la extinción del contrato y la reversión de la propiedad, en virtud de nueva inscripción, a favor del vendedor del bien transmitido por la Entidad Local, salvo que existiera el correspondiente pacto de reserva de dominio del bien público permutado.

Resultarán a modo de ejemplo otras maneras de garantizar en tiempo y forma la entrega del bien futuro, las recogidas en cierta normativa autonómica, así la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELCA), que exige la prestación de aval suficiente por el valor del bien, previa su tasación pericial, que se cancelará cuando el bien futuro tenga existencia real y se haya consumado la permuta, así como la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Régimen Local de Aragón, que, por su parte, exige que se establezca, entre otros requisitos y garantías adicionales que aseguren el buen fin de la operación convenida, el termino para la consumación del contrato, el cual se entenderá no perfeccionado si no llega a ser realidad el bien objeto del mismo.

♦ Para finalizar diremos que, a diferencia de la anterior figura contractual de enajenación de bienes municipales, ***la permuta de obra futura***, es decir el cambio de un bien municipal por obras a realizar cuenta con un difícil encaje legal.

Este contrato encubre en realidad las prestaciones propias de otros dos: el primero patrimonial (enajenación de bien municipal), y el segundo administrativo nominado (obras) cuyos regímenes jurídicos difieren lo que complica su posible celebración<sup>39</sup>. Así lo pone de manifiesto el Informe 43/1999, de 12 de noviembre, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, “*por la dificultad de unificar el régimen jurídico de un contrato privado y de un contrato administrativo típico*”.

En tal sentido, apunta además BALLESTEROS FERNÁNDEZ<sup>40</sup>, “*que no cabe abonar obras con transmisión al contratista de la propiedad de bienes patrimoniales, porque las obras se incorporan a un bien inmueble, pero no tienen en sí mismas la condición de bien inmueble, por lo que no concurre el presupuesto de la permuta*”.

Así lo considera, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10/03/09 (Ar. 1737), que declara improcedente la inscripción de la permuta de dos parcelas municipales por obra a construir a favor del Ayuntamiento, al indicar que en estos casos “*lo que late no es una verdadera permuta..., no es una obligación de dar una cosa, sino una obligación de hacer, lo cual, pese a la*

---

*jurídico la adquisición de la propiedad. Evidentemente este ius ad rem es un derecho incorporado al patrimonio desde el perfeccionamiento del contrato”.*

<sup>39</sup> Las obras, por ejemplo, como determina el artículo 87 de la TRLCSP, nunca podrán pagarse en especie, salvo que esta u otras leyes lo permitan.

<sup>40</sup> Ballesteros Fernández Ángel. *Manual de Administración Local. La Ley-El Consultor*. 5ª Edición 2006.

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

*denominación de permuta (que siempre consiste en un “do ut des”) resulta un contrato diferente”. Contrato, que como indica la Resolución de esta misma Dirección de 2/02/2004 (Ar. 2373), tanto si se mira desde un punto de vista patrimonial (enajenación de un bien inmueble municipal), como de contrato típico nominado de obras “no puede eludir el principio general de pública licitación”.*

Por último, decir que la normativa autonómica de bienes de las Entidades Locales que ha legislado sobre la materia, en concreto la LBELCA, en su artículo 25.3 establece la prohibición de la enajenación de bienes a cambio de la ejecución de obras, salvo que tenga por objeto gestionar una actuación sistemática prevista en el planeamiento urbanístico.

### **5). Cesión gratuita de bienes de las entidades locales.**

#### **- Introducción**

Tanto el artículo 79.2 del TRRL, como los artículos 109.2, 110 y 111 del RB, permiten la cesión gratuita, esto es, sin contraprestación económica, (dinero o especie), de bienes inmuebles patrimoniales, si bien estableciendo al respecto (para esta excepción a la subasta pública necesaria), las limitaciones y disposiciones que a continuación examinamos con detalle:

#### **A) Que la cesión se realice a Entidades públicas o Instituciones de carácter privado sin ánimo de lucro.**

En efecto estas cesiones pueden tener por destinatarios, tanto a Entidades o Instituciones públicas, incluyendo en ellas todas las personificaciones de derecho público que pueden adoptar las Administraciones Públicas como a Instituciones privadas de interés público que no tengan ánimo de lucro dentro de las cuales pueden entenderse incluidas todas las entidades corporativas, asociaciones y fundaciones privadas que reúnan estas características, entendiéndose en relación con el “*interés público*”, que esta exigencia ha de predicarse no tanto de la propia institución como de las finalidades que está llamada a conseguir, pues aunque el Ordenamiento Jurídico regula un procedimiento formal de declaración de utilidad pública de determinadas asociaciones o entidades privadas, no por ello debe identificarse a los efectos que tratamos Institución privada de interés público con Asociación o Entidad declarada de utilidad pública, dado que la normativa de Régimen Local no exige la cumplimentación de esta última circunstancia.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2002, al interpretar el artículo 79.2 del TRRL y 109.2 del RB, establece: “*La calificación como instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro no está vinculada a la declaración de utilidad pública de la Asociación. En efecto la expresión utilizada por la legislación local es un concepto jurídico indeterminado cuya concreción debe llevarse a efecto en el momento de la cesión*”.

Resultan también posibles destinatarias de la cesión gratuita de bienes inmuebles locales las cooperativas denominadas, por el artículo 124.1 de la Ley 4/2002 de 11 de abril de Cooperativas de Castilla y León, de iniciativa social, que resultarán así calificadas por carecer de ánimo de lucro y tener, con independencia de su clase, por objeto social el perseguir el interés general de la comunidad etc.

Por último decir, en lo tocante a la cesión gratuita de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, recogida en los artículos 127.3 a), b) de la LUCyL y 380 del RUCyL, que se mantiene la necesidad en cuanto a que los destinatarios de esta cesión sean igualmente Administraciones Públicas en general o Instituciones de interés público sin ánimo de lucro, ampliándose, no obstante, en lo referente a las empresas públicas (sociedades mercantiles de capital municipal), para la promoción



**DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

de la vivienda etc., las cuales en principio, según STS de 26/02/02, aplicando el régimen general contenido en los artículos 79.2 del TRRL y 109.2, no podrían ser destinatarias de la cesión gratuita de un bien municipal para el cumplimiento de sus fines, aunque gestionaran directamente un servicio municipal, por carecer de carácter público, salvo que una norma especial con carácter excepcional así lo contemplara, como hemos visto ocurre en el caso de nuestra Comunidad.

**B) Para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal.**

Lo que, en todos los casos, debe, sin duda, cumplirse es que la finalidad de la cesión de lugar a un beneficio (entendido como utilidad o provecho), para los habitantes del término municipal. Se trata también este, de un concepto jurídico indeterminado a valorar por el ente cedente, pero que en todo caso tiene que concurrir, a fin de que la cesión no carezca de justificación y resulte por ello viciada en la forma correspondiente.

En el caso de que esta finalidad resulte posible cumplirla manteniendo el ente local la propiedad de los bienes, parece conveniente y justificado otorgar únicamente el uso de estos haciéndolo constar así en el acuerdo plenario de cesión. En este sentido decir, que el artículo 145.4 de la LPAP, solo permite, cuando la cesión tenga por objeto la propiedad del bien, ser cesionarios a Entidades o Fundaciones Públicas.

Cesión gratuita de uso que debe diferenciarse de aquellas otras de la misma naturaleza que (en este caso como formas de utilización de los bienes patrimoniales), es posible acordar con carácter temporal a favor de Administraciones Públicas o Instituciones sin ánimo de lucro para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, o en precario, de manera excepcional y por interés público por un plazo temporal concreto.

**C) Reversión en caso de incumplimiento del destino para el que se hubiera efectuado la cesión gratuita.**

La entidad cesionaria, conforme dispone el artículo 111 del RB, debe destinar los bienes al fin público que ha justificado la cesión; de acuerdo a este artículo y, salvo que el acuerdo de cesión no disponga otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubiera otorgado deberán cumplirse en el plazo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.

En caso contrario: no destino de los bienes a tales fines dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión, o en su defecto en el plazo máximo de cinco años, o dejaren de serlo después (dentro de los treinta años siguientes), conforme al anterior precepto se considerará resuelta la cesión y revertirán aquellos a la Corporación Local. Reversión que, según la Sentencia de 10/06/98, *“no opera de una manera absolutamente automática y para recordarlo bastará tener en cuenta todas las resoluciones que han flexibilizado los plazos otorgados para el cumplimiento de las condiciones impuestas al adquirente en la cesión de los bienes patrimoniales, atendida la imposibilidad o extrema dificultad en casos concretos”*. Así pues, parece claro que no todo incumplimiento conduce a la reversión; al resolver la misma habrá de estarse a la circunstancia del caso concreto que se haya puesto de manifiesto en el procedimiento que al efecto se tramite<sup>41</sup>. Tendrá derecho, además, la Corporación, según indica en su parte final el apartado 1 del artículo 111 del RB, al percibo de la

<sup>41</sup> Para evitar litigios será posible por otra parte, sujetar, a este objeto, el expediente a cláusula resolutoria expresa que, inscrita en el Registro, se podrá hacer valer mediante acta notarial de constancia de los hechos, acreditándolos, acompañada de la misma escritura de cesión, para volver a inscribir en el Registro los terrenos a favor del Ayuntamiento por derecho de reversión dimanante del incumplimiento de la condición impuesta

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

entidad beneficiaria de la cesión del valor (previa tasación pericial) de los detrimentos experimentados en los bienes cedidos. En este sentido la jurisprudencia aplicando el principio de proporcionalidad, determina que, si el incumplimiento resulta parcial, la entidad local debe limitar su facultad de recuperación de los bienes a aquellos en relación con los cuales se produjo la frustración de la finalidad de la cesión. De igual manera este mismo principio impide a la Corporación hacer suyas las accesiones y pertenencias sin justa indemnización.

Se plantea la importante cuestión de si estos plazos, en concreto el de treinta años de mantenimiento de su destino, son aplicables en todo caso lo que daría lugar a que una vez transcurridos, los bienes devendrían irreversibles, o, por el contrario, conforme a la voluntad del cedente, seguirían siempre desplegando efectos; posible reversión en cualquier momento posterior a los citados treinta años. Según un sector jurisprudencial los plazos son de plena aplicación, salvo que en el acuerdo de cesión se establezca expresamente otra cosa al respecto. En este sentido, entre otras, encontramos la STS de 10/06/98 (Ar. 4756), la cual afirma que *“transcurridos ambos y sucesivos periodos (de 5 y 30 años), el cumplimiento de las condiciones impuestas, o el mantenimiento de la afectación de destino de los bienes deja de ser motivo legal para el ejercicio de la potestad reconocida por el artículo 111 del RB”*. No es del mismo parecer, sin embargo, la STS de 14/02/06 (Ar. 2105), que indica que de la expresión recogida en el artículo 111 del RB *“debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes”* no puede deducirse *“que indique la liberación del cumplimiento de la carga impuesta por el donante, ya que este elemento modal es la razón esencial de la institución que nos ocupa; esto es, el mantenimiento del bien en el destino para el que fue cedido debe permanecer mientras se mantenga la cesión. Por ello el Reglamento de 1986 ha señalado en el apartado 3 del citado artículo 111 que los bienes cedidos revertirán en su caso, a diferencia del Reglamento de 1955 en el que la reversión se producía automáticamente”*<sup>42</sup>.

Decir por último, como indicamos, que la normativa administrativa especial de carácter patrimonial se extiende, (en lo tocante a la reversión), a los efectos y extinción de este contrato de cesión gratuita, incluso aunque tal cesión se realice a instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, y ello se razona en que las discrepancias entre las partes en relación con la ejecución de este negocio únicamente pueden referirse al cumplimiento o no del fin de la cesión, y por tanto a la procedencia o no de la reversión, circunstancias que exceden en este aspecto del natural ámbito de un contrato privado, por lo que la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y no la Civil, será la competente para su conocimiento, así lo entiende la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras en su Sentencia del 24/12/85, al determinar *“que la cláusula (de reversión), escapa al Derecho Privado y constituye un privilegio administrativo”*.

### ➤ **Expediente de cesión gratuita de un bien inmueble:**

- a. **Acuerdo del órgano competente, de inicio del procedimiento.** El expediente se iniciará de oficio, por iniciativa propia, o a solicitud de parte interesada en la enajenación (que habrá de indicar cual es el bien cuya cesión se pide y finalidad a la que se va a destinar el mismo), al amparo de lo

---

<sup>42</sup> En esta misma Sentencia se fija el plazo para el ejercicio de la acción de reversión como consecuencia del modo o carga impuesto en cuatro años; todo ello por la analogía que esta figura guarda con las acciones rescisorias y resolutorias (artículo 1299 del CC); el término se contará desde que el donante (cedente) tuvo conocimiento del hecho determinante del incumplimiento y posibilidad de ejercitar la acción.

**DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

- dispuesto en los artículos 54, 58 y siguientes 58 de la LEPAC, y 165.1 b) del ROF, debiendo justificarse la conveniencia y necesidad de su inicio.
- b. **Memoria justificativa**, en los términos antedichos, del carácter público o sin ánimo de lucro de la Entidad cesionaria, así como que los fines que se persiguen redundan en beneficio de los habitantes del término.
  - c. **Certificado del Registro de la Propiedad**, acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de propios de la Entidad Local.
  - d. **Certificación del Secretario de la Corporación de Inventario Municipal de Bienes** aprobado por la Corporación, en la que conste que los bienes figuran inscritos en el mismo como patrimoniales de la Entidad.
  - e. **Valoración pericial de los bienes**. Suscrita por técnico competente, que acredite de manera fehaciente su justiprecio.
  - f. **Informe del Interventor de fondos**, en el que se pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal. Este requisito no puede interpretarse en el sentido que el Ayuntamiento carezca de deudas impagadas, lo que en la práctica haría imposible la cesión que se propone. Siendo razonable, sin embargo, hacerlo, limitándose a relacionar la deuda con el bien que se cede: hipoteca, crédito pendiente sobre el mismo etc.
  - g. **Dictamen suscrito por técnico competente**, que asevere que los bienes no se hayan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad Local, ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos. En este supuesto lo único que, en buena lógica, puede y debe serle exigido al técnico es que dictamine acerca de que el bien objeto de la cesión no se halla inscrito en ningún Plan de Ordenación afecto a una finalidad específica; así como que a juicio del suscribiente no es necesario en este momento para la Entidad Local, ni según sus previsiones, habrá de serlo en los próximos diez años.
  - h. **Informe preceptivo de Secretaría**. Que en este caso se precisa, de conformidad con lo previsto en los artículos 54 del TRRL y 173 del ROF, por tratarse la cesión gratuita de un acto que requiere, según el artículo 47.2 ñ) de la LBRL, ser adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros que componen la Corporación.
  - i. **Acuerdo de aprobación por el órgano competente**. El acuerdo de cesión incluirá el contenido de las facultades dominicales (propiedad, uso), de las que se desprende la Entidad Local, así como las condiciones en que desee hacerlo buscando lograr la vinculación del destino del bien al fin para el que se cede, con los mecanismos de control necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones impuestas.
    - **Órgano competente y quórum necesarios para la aprobación:**
      - ✓ *Pleno de la Corporación por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación: artículo 47.2. ñ) de la LBRL.*
    - **Comunicación de la enajenación al órgano autonómico competente para su control de legalidad. (Dación de cuenta en este caso, artículo 109.1 "in fine" del RB).**
      - **Formalización.**
        - **En documento administrativo**, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando el cesionario sea otra Administración pública, organismo o entidad vinculada o dependiente. En

## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

el resto de las cesiones gratuitas en **escritura pública**, artículo 113.2 de la LPAP.

### **D) Cesión gratuita de uso.**

#### **a) Introducción.**

- Los artículos 79.2 del TRRL y 109.2 del RB, al posibilitar la cesión gratuita de sus bienes patrimoniales a las EELL, no distinguen entre la cesión permanente de los mismos (transmisión de su propiedad) y su cesión temporal (del uso de éstos).

- Sí lo hace, sin embargo, la LPAP, distinguiendo los sujetos a quienes puede cederse la propiedad y a quienes el uso (artículo 145.4 de la LPAP, supletorio).

- A ejemplo de lo anterior, debe interpretarse para las EELL que, si cabe legalmente ceder sin contraprestación las mayores facultades sobre el bien (dominio), resultará posible hacerlo también con otras de inferior importancia (uso temporal).

#### **b) Requisitos y procedimiento.**

- El uso de los bienes podrá ser cedido para los fines y a las personas indicadas en el artículo 109.2 del RB, **por un plazo de tiempo determinado.**

- El procedimiento será el recogido en el artículo 110 del RB, si bien en la resolución que se adopte, dadas las características de esta cesión, deberá recogerse al menos, el régimen de uso del bien, el régimen de distribución de gastos, el plazo de duración y su posible prórroga, y las causas de resolución, entre las que se recogerá la posibilidad de revocación unilateral de la cesión de uso sin derecho a indemnización, por razones de interés público debidamente apreciadas por el órgano cedente (artículo 134.2 del RLPAP, supletorio).

### **6) Especial referencia a la transmisión de bienes integrantes del Patrimonio Municipal o Provincial del Suelo.**

#### **6.1 - Introducción.**

No es posible, por último, dejar de hacer una breve referencia a la transmisión (enajenación, cesión gratuita), de los bienes que integran este patrimonio público del suelo, actualmente recogidos en el artículo 124 de la LUCyL, que, como dijimos, según el artículo 16.1 del RB, habrán de regirse por su legislación específica, la cual para las Entidades Locales de esta Comunidad que cuenten con este instrumento (aquellos que dispongan de planeamiento general: Plan General de Ordenación Urbana y Normas Urbanísticas Municipales), será la contenida en la legislación urbanística de Castilla y León.

Dispone la LUCyL en su artículo 127.2 y 5, que, como regla general, la transmisión de estos bienes se realizará de *forma onerosa, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta previo concurso público*, cabiendo también la posibilidad de hacerlo mediante *subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento*, en el caso de aquellos bienes cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 125 (de la misma LUCyL), con la obligación (también en este supuesto), de destinar los ingresos obtenidos a los fines de este patrimonio. Igualmente, la transmisión puede realizarse a favor de las personas que se recogen en el apartado 3 del anterior precepto, mediante *cesión gratuita o enajenación por precio inferior al de su aprovechamiento, incluso de forma directa*. Por último, según su apartado 4, los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta *por precio no inferior al valor de su aprovechamiento de forma directa* a favor de las personas y en los supuestos que se contemplan en el mismo.



## **DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

### **6.2 - Régimen jurídico de la transmisión de estos bienes integrantes del PMS.**

Así pues, la normativa aplicable a esta transmisión de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo será en cuanto a:

#### **- Su preparación y adjudicación.**

- Por la normativa urbanística: Artículos 52. 2, 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU), 378 y siguientes del RUCyL.
- Por la normativa patrimonial de Administración Local: artículos: 8.1 c) y 30.2 de la LPAP, 79 del TRRL, 16, 109 y siguientes del RB, Disposición Adicional 9ª y 10ª de la LCSP, artículo 47 de la LBRL y DDCyL.
- Por la normativa de contratación pública: Que, dada la condición de excluidos del ámbito de la LCSP que, según el artículo 9 de la LCSP, tiene esta clase de contratos de transmisión de bienes inmuebles, conforme al artículo 4 de la misma LCSP, solo será aplicable esta LCSP (en cuanto a sus principios), para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. En parecido sentido se manifiesta el artículo 110.1 de la LPAP (supletorio), que establece la aplicación de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (LCSP y RLCAP), en lo no previsto en esta materia por la Propia LPAP.
- Supletoriamente por las restantes normas de derecho administrativo (artículos de aplicación de la LPAP), y en su defecto por las normas de Derecho privado.

#### **- Sus efectos y extinción.**

- Por la normativa urbanística y patrimonial de las Entidades locales (cuando resulte de aplicación), y las normas de derecho privado.

La transmisión de los bienes de los patrimonios públicos del suelo se rige, conforme dispone el artículo 127.6 de la LUCyL, en todo caso por lo dispuesto al efecto en esta misma Ley, aplicándose en lo no previsto en ella la legislación patrimonial de la Administración titular.

El desarrollo de esta Ley en materia de Patrimonio Municipal del Suelo se recoge en los artículos 368 y siguientes del RUCyL, y su transmisión, en particular, en los artículos 378 a 382 bis de esta norma reglamentaria.

Para concluir, es preciso recordar que la transmisión de los terrenos adquiridos (para su patrimonio municipal del suelo), por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del TRLRDU, (entrega del correspondiente porcentaje de edificabilidad), y que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, se encuentra limitada, según el artículo 52.2 del TRLRDU (condición básica de igualdad en el ejercicio de derechos), a no poder ser adjudicados, ni en dicha transmisión, ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

**DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

**6.3 - Diagrama-resumen de la transmisión del Patrimonio Municipal del Suelo, (artículo 127 de la LUCyL y 378 a 382 bis del RUCyL).**

Carácter de la contraprestación de la transmisión	Tipo de transmisión	Forma de la transmisión	Destino de la transmisión y del producto obtenido con la misma.
<b>Onerosa (precio igual o superior/ no inferior a su aprovechamiento)</b>	<u>Enajenación</u> <sup>43</sup>	<p><b>Concurso</b> Regla general, artículos 127.2 LUCyL y 378.2 RUCyL, respetando las reglas dispuestas en el artículo 379 RUCyL.</p> <p><b>Enajenación directa.</b> En el supuesto recogido en el artículo 127.2 de la LUCyL y 379 b) del RUCyL - Cuando el concurso quede desierto los terrenos podrán enajenarse de forma directa antes de un año, conforme al mismo pliego. En los supuestos recogidos en el artículo 127.4 de la LUCyL y 381 del RUCyL - A favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento etc. - A favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento etc. - A favor de titulares de derecho de superficie etc. - A favor de entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro que promuevan la construcción de VPP etc.</p> <p><b>Subasta</b> Únicamente posible en el caso de la enajenación (venta) de aquellos bienes cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 125 de la LUCyL y 374 del RUCyL..</p>	<p>Vinculación a los fines previstos en el artículo 125 de la LUCyL y 374 del RUCyL, y al cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos. Si se trata de VPP o suelo destinado a su construcción, el respeto a su precio máximo legal.</p> <p>" "</p> <p>" "</p> <p>Los ingresos obtenidos por la subasta deberán destinarse a los antedichos fines previstos en el artículo 125 de la LUCyL y 374 del RUCyL.</p>
	<u>Permuta</u>	<p><b>Concurso</b> Regla general, artículos 127.2 LUCyL y 378.2 RUCyL, respetando las reglas dispuestas en el artículo 379 RUCyL.</p> <p><b>Permuta directa (artículos 127.4 d) LUCyL y 382.2 RUCyL).</b> - En los casos antedichos para la enajenación directa. - Cuando se justifique la idoneidad de los bienes inmuebles a obtener etc.</p>	<p>Vinculación a los fines previstos en el artículo 125 de la LUCyL y 374 del RUCyL, y al cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos. Si se trata de VPP o suelo destinado a su construcción, el respeto a su precio máximo legal. Los bienes adquiridos por permuta pasan a integrarse en el mismo Patrimonio Municipal del Suelo.</p> <p>" "</p>
<b>Cesión gratuita o enajenación por precio inferior a su aprovechamiento.</b>	<u>Enajenación</u>	<p><b>Concurso</b> <b>Enajenación directa</b> En los supuestos recogidos en el apartado 3 del artículo 127 de la LUCyL y 380 del RUCyL - A favor de Administraciones Públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas. - A favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro.</p>	<p>- Compromiso de destinarlos a los fines previstos en el artículo 125 de la LUCyL y 374 del RUCyL. - Compromiso de destinarlos a los fines previstos en los apartados 1 b) y 1 e) del artículo 125 de la LUCyL y a), e) y f) del artículo 374 del RUCyL.. Necesidad de cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos. Si se trata de VPP o suelo destinado a su construcción, el respeto a su precio máximo legal.</p>
	<u>Permuta</u>	<p><b>Permuta directa</b> En los casos de enajenación por precio inferior a su aprovechamiento (así debe entenderse la remisión al artículo 380 del RUCyL, que lleva a cabo el 382.2 del mismo).</p>	<p>" "</p>

<sup>43</sup> Parece ser que en este caso el término "enajenación", se diferencia por la LUCyL y su Reglamento del de permuta, refiriéndose, por ello, a cualquier transferencia de propiedad de un bien municipal a título oneroso (venta) o gratuito (cesión gratuita), que no tenga la naturaleza de permuta.

**DOCUMENTACIÓN SOBRE ENAJENACIÓN ETC. DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

**6.4 - Condiciones y requisitos necesarios que han de constar en el pliego de cláusulas del concurso para enajenación de los bienes integrantes del PMS, así como en los expedientes de enajenación directa y permuta de los mismos.**

**a) El pliego de condiciones del concurso**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 379 a) del RUCyL, debe señalar, según los casos:

- Precio mínimo de enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento.
- Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.
- Plazos de urbanización y edificación.
- Criterios de adjudicación del concurso, ponderando las condiciones anteriores de forma que tengan un peso predominante respecto a otras, y equilibrado entre sí.
- Otras condiciones que procedan.

**b) El expediente de enajenación directa**, de acuerdo con lo regulado en el artículo 381 2 del RUCyL, requiere que en este:

- Se impongan plazos concretos de urbanización y edificación.
- Se acredite la situación del adquirente en algunas de las situaciones legalmente contempladas como de posible enajenación directa.
- Se acredite el importe de la retribución, compensación, justiprecio o contraprestación económica a que tenga derecho el adquirente, en su caso.

**c) El expediente de enajenación mediante permuta**, conforme a lo establecido en el artículo 382 1 del RUCyL, precisa que en el mismo se acredite:

- La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.
- La vinculación de los bienes objeto de permuta a alguno de los fines previstos en el artículo 374 del RUCyL.
- La valoración de los bienes objeto de permuta.
- En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones objeto de permuta.

En Salamanca a 21 de julio de 2021

El Secretario-Interventor del Servicio Jurídico  
de Asistencia a Municipios.

Fdo. Francisco Sánchez Moretón