

RESOLUCIÓN

ASUNTO: JUAN RAMÓN MAESTRE
HOLGADO solicita compra de Local Comercial nº 3, del edificio de la calle Juan Manuel Rozas nº 33 (acceso por calle José M^a García Lafuente), propiedad del Ayuntamiento (Multitienda).

Referencia: PAT-ENA-0003-2022
Expediente: 2022/00037028Y
Unidad: Corporacion Municipal

Incoación de expediente para la enajenación, mediante el sistema de SUBASTA que se desarrollará en PROCEDIMIENTO ABIERTO, y tramitación ordinaria, del local número 3, que tiene acceso por la c/ José María García Lafuente, s/n, de la planta baja del edificio construido en la Parcela 28 del Residencial Universidad (hoy Juan Manuel Rozas, nº 33), de la ciudad de Cáceres

En relación con el expediente tramitado para la enajenación mediante el sistema de SUBASTA que se desarrollará en PROCEDIMIENTO ABIERTO, y tramitación ordinaria, del local número 3, que tiene acceso por la calle José María García Lafuente, s/n, de la planta baja del edificio construido en la Parcela 28 del Residencial Universidad (hoy Juan Manuel Rozas, nº 33), de la ciudad de Cáceres; con una superficie construida de ciento nueve metros y dos decímetros cuadrados (109,02 m²); estando inscrito en el Registro de la Propiedad como finca 95718, Tomo 2789, Libro 1734, Folio 5, con referencia catastral: 8030102QD2783A0045AK.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Se emite informe con fecha 30 de mayo de 2023 por la Técnico de Administración General de la Sección de Patrimonio (CSV [14614150407046654702](#)).

SEGUNDO.- Con fecha 23 de octubre de 2023 se dicta Resolución de Alcaldía, por la que se acuerda incoar expediente para la enajenación del citado local comercial, así como para la elaboración del Pliego de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas Particulares (CSV [14614205256755676013](#)).

TERCERO.- Consta en el expediente, valoración técnica que acredita fehacientemente el justiprecio de los bienes objeto de enajenación, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 118 del Reglamento de Bienes; la cual ha sido efectuada por el **Jefe de la Unidad de Proyectos Estratégicos y Edificación**, en informe de fecha 17 de noviembre de 2023. (CSV [14623773520771412346](#)). Dicho informe se acompaña del **Pliego de Condiciones Técnicas** (CSV [14614223671537356260](#)) que ha de regir esta enajenación; el cual recoge entre otras determinaciones las relativas a la descripción de los bienes objeto de enajenación, usos permitidos por el planeamiento, valoración, obligaciones del adjudicatario

y demás determinaciones de que son de aplicación.

CUARTO.- Asimismo, se ha procedido a la elaboración del correspondiente **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** que ha de regir la presente enajenación; en el que se han establecido similares estipulaciones a las que habitualmente este Ayuntamiento establece en los procedimientos de enajenación de locales mediante el sistema de SUBASTA que se desarrollará en PROCEDIMIENTO ABIERTO y tramitación ordinaria; con todas las determinaciones que proceden con arreglo a lo establecido en la normativa patrimonial y contractual de aplicación, así como las que resultan de la normativa urbanística que en los precedentes y en el presente informe se reseñan.

QUINTO.- Se emite informe jurídico por la Sección de Patrimonio con fecha 13 de junio de 2024, y se traslada con el resto de documentos a Intervención Municipal para fiscalización (CSV: [15250326650137373731](#)).

SEXTO.- Según informe emitido con fecha 1 de julio de 2024 por la Arquitecta Técnica de la Sección de Inventario, el local comercial objeto de este informe, “**2.- Tiene naturaleza de Patrimonial, y está incluido en el patrimonio público del suelo** de conformidad con el artículo 134 de la Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), tratándose de un suelo lucrativo, de uso no dotacional, conforme al PGM vigente.” (CSV: [15250327741714077046](#))

SÉPTIMO.- Con fecha 17 de julio de 2024 se ha emitido informe de fiscalización por el Interventor (CSV: [15250326747147472457](#)), con las siguientes **conclusiones:**

***Primera.-** Dada la naturaleza de patrimonio municipal del suelo del local a enajenar, resulta necesario que el expediente administrativo incluya una memoria o declaración justificativa de la finalidad que, dentro de los destinos que el artículo 136 de la LOTUS establece, se pretende conseguir mediante la enajenación del inmueble objeto del presente expediente, así como el destino específico al que destinarían los ingresos obtenidos por la enajenación del inmueble*

***Segunda.-** Se advierte que la referencia catastral que figura en la Nota Simple del Registro de la Propiedad aportada, 8030102QD2783A0043OH, no coincide con la referencia catastral que figuran en el expediente. 8030102QD2783A0045AK, debiendo aclararse la citada discrepancia.*

Esta cuestión ya ha sido aclarada en el Registro de la Propiedad, resultando ser la finca catastral correcta la 8030102QD2783A0045AK.

***Tercera.-** Los ingresos que se obtengan por la enajenación de la parcela no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes (art. 5 TRLRHL) y deberán destinarse, en todo caso, a alguno de los destinos previstos en el artículo 136 de la LOTUS, no obrando en el expediente referencia alguna al destino que se darían a los ingresos obtenidos por la enajenación.*

***Cuarta.-** La enajenación pretendida es una operación sujeta y no exenta de IVA, originándose el devengo del IVA de acuerdo con la regla del artículo 75.Dos de la LIVA, con cada una de las entregas del adjudicatario al Ayuntamiento, tal y como se expone en el apartado Octavo del presente informe.*

***Quinta.-** Corresponde a la Alcaldía del Ayuntamiento la aprobación del expediente, al no exceder su importe del 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni de tres millones de euros, no precisándose autorización de la Junta de Extremadura al no exceder el valor del inmueble del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación (art. 109.1 RBEL).*

OCTAVO.- Consta en el expediente memoria justificativa de la finalidad de la presente enajenación suscrita por la Alcaldía con fecha 25 de julio de 2024.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- DESCRIPCIÓN DEL LOCAL

El local objeto de enajenación está inscrito en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento como finca 95718, Tomo 2789, Libro 1734, Folio 5, con referencia catastral: 8030102QD2783A0045AK, descrito en la cláusula 3 del Pliego de Condiciones Técnicas y en el informe emitido con fecha 1 de julio de 2024 por la Arquitecta Técnica de la Sección de Inventario:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 17 de octubre de 2013, acordó Aprobar la rectificación del Inventario Municipal dando de alta el local de titularidad municipal sito en el edificio construido en la Parcela 28; así como la **DIVISIÓN del mismo en varios locales**, conforme lo señalado en el informe y planos adjuntos emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo con fecha 19 de septiembre de 2013 a fin de que se inscribiesen como **fincas independientes**.

En Certificado de división de los locales comerciales de la parcela 28 del Residencial Universidad, de fecha 28 de octubre de 2013, se describe el **Local comercial nº 3**:

“Local comercial. Tiene su acceso independiente a través del vial letra “C”, hoy calle José María García Lafuente.

Tiene una superficie construida de ciento nueve metros y dos decímetros cuadrados (109.02 m²).

Su interior se encuentra diáfano en dos niveles, una parte frontal a nivel de calle, con una superficie de ochenta y ocho metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (88.79 m²) y la parte del fondo en alto a una cota relativa de +1.80 m, con una superficie de veinte metros y veintitrés decímetros cuadrados (20.23 m²).

Linda por su frente con vial “C”, hoy calle José María García Lafuente, por la izquierda con local comercial nº 2, por la derecha con local comercial nº 4 y por el fondo con zonas destinadas a elementos comunes y trasteros.

Se le asigna una nota de participación en los elementos comunes, beneficios y gastos del edificio del 1.71 %”.

SEGUNDA.- NATURALEZA JURÍDICA DEL LOCAL

Según informe emitido con fecha 1 de julio de 2024 por la Arquitecta Técnica de la Sección de Inventario, el local comercial objeto de este informe, tiene naturaleza de **Patrimonial**, y **está incluido en el patrimonio público del suelo** de conformidad con el artículo 134 de la Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), tratándose de un suelo lucrativo, de uso no dotacional, conforme al PGM vigente.”

A estos efectos hay que tener en cuenta que:

- Artículo 132.

1.- La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2.- “Los bienes y recursos que, por ministerio de la Ley, hayan de integrar los patrimonios públicos del suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este título con independencia de que la Administración titular haya procedido o no a su constitución.

- **Artículo 134.-** Los Patrimonios públicos del suelo estarán integrados entre otros por:

1.- “Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías...”

2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.

3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.

4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo”.

En parecido sentido se pronuncia el artículo 51 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que: **“1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.**

TERCERA.- RÉGIMEN JURÍDICO DE ENAJENACIÓN DE ESTE LOCAL.-

En relación con lo cual es necesario analizar tres cuestiones diferentes:

A) DESTINO: En cuanto al destino, hay que estar a lo dispuesto en la Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), en concreto en su Artículo 136:

Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.-

“1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo **deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública** o a **sufragar gastos de inversión** que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo...”

“...4. **Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos**, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socio-económico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar los particulares. A tales efectos, se consideran **finés admisibles** (siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección), los que se señalan en los apartados **a), b) y c)** de dicho artículo.

Debiendo también destinarse los recursos que en su caso se obtuviesen por la enajenación de estos bienes, a alguno de los previstos en este artículo, 136 de la citada Ley 11/2018, de 21 de diciembre de Ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

En parecido sentido se pronuncia el artículo 52 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

1. Los bienes y recursos que **integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior** (es decir los procedentes de cesiones obligatorias) **deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; salvo lo dispuesto en el artículo 18.2. a).** **Podrán ser destinados también a otros usos de interés social**, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, **sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los finés admisibles**, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural; **o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.**

En consecuencia, en el presente caso, y entendiendo que el local de referencia está afecto al Patrimonio Municipal del Suelo, consideramos que el destino que ha de darse al mismo es el establecido en el PGM, y que es el descrito en la cláusula 4 del Pliego de Condiciones Técnicas (*PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN*)

B) DESTINO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR SU ENAJENACION:

El destino que ha de darse a los ingresos que se obtengan de la enajenación debe ser alguno de los previstos en el artículo, 136 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de Ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

C) PROCEDIMIENTOS DE ENAJENACION.-

En cuanto al régimen jurídico de disposición de este bien habrá que tener en cuenta lo establecido en la ley 11/2018, de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y en concreto en el artículo 137 de dicho texto legal:

Artículo 137.-

1. El suelo de uso residencial ADQUIRIDO por la Administración en virtud las CESIONES obligatorias de suelo con calificación apta para 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, podrá enajenarse mediante CONCURSO. No podrán 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 de 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.

En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.

Podrán asimismo ser CEDIDOS a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.

2. La ENAJENACIÓN del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.

En consecuencia, y el presente caso, dado que las LIMITACIONES del apartado 1 del artículo 137 (*Concurso, limitación del precio, otras limitaciones, y otras obligaciones...*), solo lo son para el suelo de uso residencial adquirido por la Administración, en virtud de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública... remitiendo en cuanto a la disposición del resto de los elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo, a las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas; es por lo que entendemos que, es a estas normas comunes, a las que habrá de someterse el bien cuya enajenación se pretende, y ello dado la calificación urbanística del mismo,

NORMAS COMUNES aplicables al Patrimonio de las Administraciones Públicas.- Hay que tener en cuenta que el Régimen aplicable a las enajenaciones de bienes patrimoniales, es una de las cuestiones más debatidas por la doctrina y la Jurisprudencia desde la entrada en vigor de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas; y ello por lo siguiente:

1.- El **Art. 80** del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que: *“las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública»*; añadiendo, a continuación, que *«se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario”*.

2.- El **Art. 112** del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, remite, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato, a la normativa reguladora de la contratación administrativa; hoy a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP.

3.- No obstante, conforme a lo dispuesto en el **artículo 9** de la LCSP:

2. *Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de **compraventa**, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial...*

Señalándose en el **Artículo 4**, que: *“Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse”.*

4.- La 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se refiere a los procedimientos y formas de enajenación de los bienes en su **Art. 137**, precepto que, no obstante, no es de directa y obligada aplicación a todas las Administraciones públicas y no es precepto básico, y que establece en su apartado 1) el CONCURSO, como forma ordinaria de enajenación. Siendo tan solo posible la SUBASTA en los supuestos recogidos en el apartado 3), y la ADJUDICACIÓN DIRECTA, en el apartado 4.

Teniendo en cuenta que el artículo 137 de la LPAP, no es básico, ni de directa aplicación, y que en todo caso la Jurisprudencia y la Doctrina no establecen un criterio claro, y por la falta de adaptación de la legislación local en materia de bienes; en principio y conforme al sistema de fuentes en materia del régimen de bienes de las corporaciones locales, entendemos que **la regla general de enajenación de bienes sería la SUBASTA; pudiendo efectuarse la ENAJENACIÓN por CONCURSO**, en aquellos supuestos en que razones de interés público así se determine; y ello teniendo en cuenta que en muchos casos, este interés, exige que, el objetivo de la enajenación no sea solo el de obtener la máxima rentabilidad económica, sino que puede ser necesaria y conveniente la valoración de otros parámetros o aspectos no exclusivamente económicos para el buen fin y destino del bien.

CUARTA.- Conforme a lo señalado en la Disposición Adicional Segunda apartado 9º de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP); el órgano de contratación competente lo será el Ilmo. Sr. Alcalde, según lo señalado por el informe del Servicio de Intervención Municipal.

QUINTA.- Según el informe de Intervención Municipal al no superar el valor del bien el 25% de los recursos ordinarios del presupuesto, NO es necesaria autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, pero sí ha de darse cuenta de la presente enajenación antes de la convocatoria de la **SUBASTA**.

Por todo ello, esta Alcaldía **RESUELVE**:

Primero: Disponer la enajenación mediante el sistema de SUBASTA del local de referencia, con destino a los USOS descritos en la cláusula 4 del Pliego de Condiciones

Técnicas y demás usos compatibles permitidos por el planeamiento; según los parámetros urbanísticos de aplicación que se especifican en la cláusula 4ª y demás concordantes del Pliego de Condiciones Técnicas que rige este procedimiento.

Segundo: Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Condiciones Técnicas que han de regir la enajenación mediante el sistema de **SUBASTA** en Procedimiento Abierto, del local de titularidad municipal **número 3**, que tiene acceso por la Calle José María García Lafuente, s/n, de la planta baja del edificio construido en la Parcela 28 del Residencial Universidad (hoy Juan Manuel Rozas, nº 33), de la ciudad de Cáceres; con una superficie construida de ciento nueve metros y dos decímetros cuadrados (109,02 m²); para los USOS descritos en la cláusula 4 del Pliego de Condiciones Técnicas, y demás usos compatibles permitidos por el planeamiento; según los parámetros urbanísticos de aplicación que se especifican en la citada cláusula 4ª y demás concordantes del Pliego de Condiciones Técnicas, e inscrito en el Registro de la Propiedad como finca **95718**, Tomo 2789, Libro 1734, Folio 5, con referencia catastral: 8030102QD2783A0045AK.

Tercero: Comunicar el presente Acuerdo de enajenación a la Dirección General de Administración Local de la Consejería de Presidencia, Interior y Diálogo Social de la Junta de Extremadura, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 109 del Reglamento de Bienes, en relación con el 79 del T.R.R.L. 781/1.986, de 18 de abril.

Cuarto: Declarar la apertura del procedimiento de adjudicación, que se efectuará por el sistema de **SUBASTA** en Procedimiento Abierto, mediante la inserción del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia, y su publicación en el Perfil de Contratante del Órgano de Contratación, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, cuya dirección es <https://contrataciondelestado.es>; transcurridos los quince días a que hace referencia artículo 65.2 de la Ley 7/85, sin que el órgano competente de la Comunidad Autónoma haya requerido al Excmo. Ayuntamiento, expresando la normativa que estime vulnerada.

Quinto: Disponer que los ingresos que se obtengan de la presente enajenación se destinen a alguno de los previstos en el artículo 136 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.