

NOTIFICACIÓN

Referencia (Núm. Expediente): **2022/00037028Y**
Destinatario: **JUAN RAMON MAESTRE**
Persona Jurídica: **HOLGADO**

Dirección: **CALLE PEDRO LAIN**
ENTRALGO, 33 PBJ
10003 CACERES
CACERES

Núm. notificación: **AY/00000004/0002/000094214**

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).
Procedimiento:	Expedientes de enajenación de bienes y derechos
Fecha registro entrada:	01/12/2022
Núm. registro entrada:	2022/038734

Le notifico que por Alcaldía con fecha 23 de octubre de 2023 se ha dictado la resolución N° 2023006089 , cuyo tenor literal es el siguiente:

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 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

En relación con el expediente de enajenación del local comercial 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 y;

RESULTANDO: Que, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 17 de octubre de 2013, acordó Aprobar la rectificación del Inventario Municipal dando de alta al local de titularidad municipal sito en el edificio construido en la Parcela 28; así como la **DIVISIÓN del mismo en los locales descritos**, conforme lo reseñado 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**.

RESULTANDO: Que, en Certificado de división de los locales comerciales sitos en planta baja de la parcela 28 del Residencial Universidad, de fecha 28 de octubre de 2013, a fin de que se incluyan en el Inventario Municipal y se inscriban asimismo en el Registro de la Propiedad, como fincas independientes; y ello conforme a lo previsto en el artículo 37 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, se hace una descripción del **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 %".

RESULTANDO: Que, celebrado el oportuno procedimiento de licitación, por Resolución de la Alcaldía de 17 de octubre de 2014 se resolvió adjudicar el contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda, 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 a D^a Cristina Maestre Harinero, formalizándose el respectivo contrato el día 7 de noviembre de 2014, *"...por un periodo de duración de DIEZ AÑOS, a contar desde el día en que venzan los OCHO MESES siguientes a la formalización del presente contrato de arrendamiento; plazo este último en el que se considera potencialmente que el adjudicatario estará en disposición de iniciar la actividad en el local objeto de arrendamiento, y en la que, en todo caso, comenzará su vigencia, independientemente de que existiesen autorizaciones u obras pendientes.*

Una vez transcurra el plazo máximo de DIEZ AÑOS de vigencia del contrato, éste puede ser prorrogado a petición del arrendatario, que deberá solicitarlo al menos con un mes de antelación a la fecha del vencimiento y será prorrogado por anualidades sucesivas hasta un máximo de CINCO AÑOS MÁS".

A los efectos del cómputo de los 10 años de vigencia del contrato se entiende el inicio de actividades el día 7 de julio de 2015.

RESULTANDO: Que, mediante Resolución de la Alcaldía de 24 de septiembre de 2019 se resolvió autorizar la novación subjetiva del contrato de arrendamiento del local número 3, suscrito con fecha 7 de noviembre de 2014 por D^a Cristina Maestre Harinero, a favor de su padre, D. JUAN RAMÓN MAESTRE HOLGADO, que quedó subrogado en todos los derechos y obligaciones de citado contrato y con efectos desde la formalización de la subrogación en documento administrativo, el cual se firmó el día 15 de octubre de 2019.

RESULTANDO: Que, con fecha 1 de diciembre de 2022, D. Juan Ramón Maestre Holgado presenta una oferta económica de compra del citado local comercial, adjuntando informe de valoración el cual refleja la cantidad de TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIUN EUROS Y ONCE CÉNTIMOS (35.521,11 €).

CONSIDERANDO: lo establecido en el informe jurídico emitido por la Sección de Patrimonio con fecha 30 de mayo de 2023 en cuanto al régimen jurídico de aplicación a la enajenación que se pretende, en el que se ha dispuesto:

"PRIMERO.- *Los entes locales tienen capacidad jurídica plena para enajenar sus bienes, según dispone el artículo 5 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

Para poder enajenar un bien es preciso que tenga la calificación jurídica de patrimonial, dado el carácter inalienable que tienen los bienes demaniales y comunales.

A estos efectos, *en principio y salvo que por la Sección de Inventario se determinase otra cosa, el citado local estaría calificado conforme a su calificación urbanística como bien patrimonial.*

SEGUNDO.- DESTINO DE LOS BIENES.- El destino de los bienes sería el que correspondiere conforme al Planeamiento, y en su caso se determine por parte del Área de Proyectos Estratégicos y Edificación en el pliego de prescripciones técnicas que a efecto de su enajenación se elabore.

TERCERO.- DESTINO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR SU ENAJENACION: Los ingresos derivados de la posible enajenación de dichos bienes no podrían destinarse a la financiación de gastos corrientes, conforme preceptúa el artículo 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.

CUARTO.- PROCEDIMIENTOS DE ENAJENACION.- Que habría de materializarse conforme a las NORMAS COMUNES aplicables al Patrimonio de las Administraciones Públicas; en relación con lo cual 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 incorporales, 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.

A estos efectos y en cuanto a la posibilidad de efectuar la adjudicación directa en este caso concreto; amparada en la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre, en concreto en su artículo 137.4 que establece que se podrá acordar la adjudicación directa:

h) Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

Indicamos que NO existe unanimidad en la doctrina sobre la posibilidad de aplicación en el ámbito local, de los supuestos de adjudicación directa del artículo 137.4; al no estar regulada en uno de los preceptos que tenga el carácter de legislación básica, ni sea de aplicación general; siendo la posibilidad de efectuar la adjudicación

directa en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de la LPAP, muy discutida, por lo que en consecuencia sobre la posibilidad de aplicar el apartado h) que permite dicha adjudicación **“cuando se efectúe a favor de quién ostente un derecho de preferente adquisición”**, mostramos nuestras reservas.

Por todo lo anteriormente expuesto, y aunque como hemos señalado el tema no está resuelto, 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 no obstante efectuarse la **ENAJENACIÓN por CONCURSO**, en aquellos supuestos en que razones de interés público así lo determinen; 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, que solo podrían serlo en un CONCURSO, y con el establecimiento de los criterios de adjudicación concretos que en cada caso se considerasen pertinentes.”

CONSIDERANDO: Asimismo lo dispuesto en citado informe jurídico sobre el vigente contrato arrendamiento suscrito con fecha 7 de noviembre de 2014, con sujeción, entre otras, a las siguientes cláusulas:

“3º.- DURACIÓN DEL CONTRATO.-

El presente contrato de arrendamiento sobre el local 3 reseñado en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Técnicas, lo será por un periodo de duración de DIEZ AÑOS, a contar desde el día en que venzan los OCHO MESES siguientes a la formalización del presente contrato de arrendamiento; plazo este último en el que se considera potencialmente que el adjudicatario estará en disposición de iniciar la actividad en el local objeto de arrendamiento, y en la que, en todo caso, comenzará su vigencia, independientemente de que existiesen autorizaciones u obras pendientes.

En el supuesto de que, en fecha anterior al transcurso de estos OCHO MESES, el arrendatario se encuentre en disposición de iniciar la explotación del bien objeto de arrendamiento, habrá de comunicar de forma expresa la fecha de apertura efectiva al Ayuntamiento de Cáceres, computándose en este caso el plazo de DIEZ AÑOS de vigencia del contrato desde dicha fecha.

Una vez transcurra el plazo máximo de DIEZ AÑOS de vigencia del contrato, éste puede ser prorrogado a petición del arrendatario, que deberá solicitarlo al menos con un mes de antelación a la fecha del vencimiento y será prorrogado por anualidades sucesivas hasta un máximo de CINCO AÑOS MÁS.

A tal fin, será preciso acuerdo escrito entre las partes para entender prorrogado, en cualquier forma, el contrato de arrendamiento.

Por otra parte, y, en el caso de que el arrendatario quiera desistir del contrato antes del vencimiento del plazo pactado o de alguna de sus prórrogas, deberá dar el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de 30 días; debiendo, el arrendatario, indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta, en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

12º.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO.- El ARRENDATARIO ostentará los siguientes derechos:

e) Enajenación del local.- *En caso de venta del local arrendado, **tendrá el arrendatario los derechos de tanteo y retracto en los términos previsto en el Art. 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.***

Disponiéndose en citado artículo:

1º.-*En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendador derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.*

2º.- *El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión...”*

Por todo ello, y dado que en el presente supuesto dicho local está arrendado en virtud de citado contrato; **no procedería en principio la realización de actuación alguna en orden a su enajenación** en tanto no se extinga definitivamente el contrato de arrendamiento y se recupere el uso y disposición del local; enajenación que en todo caso entendemos que en principio habría de realizarse en su momento mediante un **procedimiento de libre concurrencia**.

Haciendo constar que en todo caso y si se decidiese enajenar por procedimiento abierto con anterioridad a la extinción del contrato de arrendamiento que actualmente se encuentran en vigor, **habría de otorgarse el derecho de preferente adquisición al inquilino**, en la forma y con las condiciones que habitualmente se han venido estableciendo por este Ayuntamiento en otros procedimientos previos; y consiguientemente, estableciéndose las estipulaciones oportunas, a fin de posibilitar la suspensión del procedimiento en el momento de formalizarse la propuesta de adjudicación del PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ENAJENACION por la mesa de contratación, con la consiguiente notificación al arrendatario de la propuesta de adjudicación, precio ofrecido, y condiciones esenciales.

En el supuesto de que se decidiese efectuar la enajenación de estos bienes mediante el Procedimiento de **SUBASTA**, como se ha dispuesto por este Ayuntamiento en supuestos precedentes de locales patrimoniales; habría que tramitar el correspondiente procedimiento para su enajenación, en el que habrían de realizarse las siguientes actuaciones:

1.- Valoración técnica que acredite fehacientemente su justiprecio de conformidad con lo dispuesto en el Art. 118 del Reglamento de Bienes; debiéndose analizar por parte del Área de Proyectos Estratégicos y Edificación, la valoración que ha sido presentada por el interesado con la solicitud de compra.

2.- Certificación o Nota simple del Registro de la propiedad y en su caso del Inventario acreditativa de la naturaleza de patrimoniales de los bienes cuya enajenación se pretende.-

3.- Informes Jurídicos correspondientes, así como informe del Sr. Interventor Municipal, al objeto de determinar si se sobrepasa o no el límite del 10% o el 20% de los recursos ordinarios del presupuesto.- Y ello a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda apartado 9º de la LCSP, así como en el art. 109 del Reglamento de Bienes.

4.- Elaboración por parte del Área de Proyectos Estratégicos y Edificación de conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de 2018, por la que se presta aprobación a la instrucción sobre la distribución de competencias para la emisión de informes técnicos en los procedimientos tramitados por la Sección de Patrimonio, y en concreto en el punto I-5; del correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas que ha de regir dicha SUBASTA en el que han de constar, entre otros, los siguientes extremos:

- OBJETO de la SUBASTA.
- BIENES, objeto de enajenación, con determinación de su superficie, descripción, linderos; así como planos gráficos de los mismos.
- PARÁMETROS Urbanísticos de aplicación.
- VALORACIÓN, de los bienes objeto de enajenación.

- PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

A los efectos de elaboración del citado pliego, habrán de tenerse en cuenta en su caso todas las determinaciones que sean de aplicación o resulten de la normativa existente al respecto.

5.- Elaboración del correspondiente Pliego de Cláusulas administrativas particulares, por parte de la Sección de Patrimonio.- Y ello una vez se disponga del pliego de Prescripciones Técnicas, que ha de regir igualmente la enajenación de dicho local; con todas las determinaciones que procedan con arreglo a lo establecido en la normativa patrimonial y contractual de aplicación.

6.- Aprobación de dichos Pliegos por el órgano competente.- Conforme a lo señalado en la Disposición Adicional Segunda apartado 9º de la LCSP, y que en principio sería el Ilmo. Sr. Alcalde, al no superar el valor de los bienes a enajenar el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, ni la cantidad de tres millones de euros.

7.- Que no superando 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.

8.- Declarar la apertura del procedimiento de adjudicación, que se efectuará por el sistema de SUBASTA en Procedimiento Abierto.- Mediante la publicación del correspondiente anuncio de licitación en la plataforma de contratación; 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; y posterior Convocatoria, desarrollo, y adjudicación definitiva de la SUBASTA.

9.-Disponer que los ingresos que se obtengan de la presente enajenación, no se destinen a financiación de gastos corrientes, conforme preceptúa el artículo 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.”

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

PRIMERO.- Incoar expediente para la enajenación del local comercial 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), mediante el procedimiento de SUBASTA, en el que se habrá de otorgar el derecho de preferente adquisición al actual inquilino.

SEGUNDO.- Requerir, en consecuencia, al Jefe del Área de Proyectos Estratégicos y Edificación de este Ayuntamiento, para que proceda a la elaboración del **Pliego de Prescripciones Técnicas**, que ha de regir dicha enajenación; teniendo en cuenta, en su caso, todas las determinaciones que sean de aplicación o resulten de la normativa existente al respecto; y en el que habrán de incluirse todas las determinaciones habituales relativas a:

- **OBJETO** de la SUBASTA.

- **BIENES**, objeto de enajenación, con determinación de su superficie, descripción, linderos; así como planos gráficos de los mismos.

- *PARÁMETROS Urbanísticos de aplicación.*
- *VALORACIÓN, de los bienes objeto de enajenación.*
- *PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.*

TERCERO.- Requerir a la Sección de Patrimonio de este Ayuntamiento, para que una vez elaborado el Pliego de Prescripciones Técnicas, proceda a la elaboración del **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** que ha de regir igualmente la enajenación de dicho local; con todas las determinaciones que procedan, con arreglo a lo establecido en la normativa patrimonial y contractual de aplicación.

Lo que traslado a Ud., para su conocimiento y efectos oportunos, haciéndole saber que, contra dicha Resolución, podrá interponer potestativamente Recurso de Reposición ante el mismo órgano administrativo que dicta este acto, en el plazo de UN MES; o bien, formular directamente recursos contencioso-administrativo, en el plazo de DOS MESES, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cáceres, recurso este último que no podrá interponerse hasta que sea resuelto, en su caso, expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la propia Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y demás disposiciones en vigor; sin perjuicio de que pueda interponer cuantos recursos estime conveniente en defensa de sus derechos.