

CERTIFICADO

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JG/2024/10	Junta de Gobierno

Don Juan Carlos Gris González, en calidad de Secretario de este Órgano

CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el 22 de mayo de 2024 se adoptó el siguiente acuerdo:

11. Expediente 1752/2024. Aprobar, si procede, el expediente relativo a la enajenación mediante subasta pública del bien patrimonial denominado Casilla de Camineros en Andavías.

Favorable

Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Visto el procedimiento instruido bajo el número 1752/2024 (0008/24/0908) relativo a la enajenación mediante subasta pública del bien patrimonial denominado Casilla de Camineros en Andavías, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

1) Mediante orden de la Diputada Delegada del Área de Patrimonio y Mantenimiento de fecha 20 de febrero de 2024 se dispuso la incoación de expediente para la enajenación mediante subasta pública del bien patrimonial denominado Casilla de Camineros en Andavías. Este bien está integrado por dos parcelas con una superficie total de 608 metros cuadrados, sobre las que se hallan dos edificaciones, consistentes en dos viviendas con sendos patio y cobertizos, y una superficie total construida de 306 metros cuadrados, sito en el camino de acceso a la estación del ferrocarril, calle La Pasión números 47 y 49 de la localidad de Andavías (Zamora). Linda al Norte: finca particular; al Sur: fachada calle Pasión; al Oeste: finca particular. Figura inscrita al Tomo 2048, Libro 37, Folio 175, Finca 5020, inscripción 1ª. en el Registro de la Propiedad número 2 de Zamora. Su referencia catastral es: 1691802TM6019S0001FR y 1691803TM6019S0001MR. Incluido en el Inventario de Bienes de la Corporación bajo el número 10040.

2) Se han incorporado al expediente las correspondientes certificaciones



catastrales, certificación de su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como certificación de su inscripción en el Inventario de Bienes de esta Diputación.

3) Consta en el expediente el informe de valoración suscrito en fecha 6 de marzo de 2024 por el Jefe de la Sección de Mantenimiento de esta Diputación.

4) Con fecha de 21 de marzo de 2024 emite informe el Jefe del Área de Obras en el que concluye que las instalaciones denominadas Casilla de Camineros en Andavías no prestan ningún servicio actual al Área de Obras, ni está previsto que lo hagan en un futuro por lo que no existe inconveniente en proceder a su venta.

5) Se ha incorporado al expediente el pliego de condiciones que debe regir la correspondiente enajenación por el sistema de subasta pública del referido bien.

6) A la referida contratación se le ha sido atribuido el nº de expediente 1752/2024 (0008/24/0908).

7) Con fecha 11 de abril de 2024, emite informe favorable la Jefa de Servicio de Contratación.

8) Con fecha 19 de abril de 2024, emite informe favorable el Secretario General de la Corporación.

9) Con fecha 10 de mayo de 2024, emite informe de fiscalización con advertencias, la Interventora de la Corporación.

Sobre los referidos antecedentes han de considerarse los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. – De conformidad con lo señalado en el artículo 9.2 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, la presente enajenación está excluida del ámbito de la Ley de Contratos, tiene el carácter de contrato privado y se regirá por la legislación patrimonial.

Esta legislación patrimonial está constituida básicamente por la siguiente normativa:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las



Administraciones Públicas, en aquellos preceptos que resulten de aplicación general o constituyan legislación básica de conformidad con lo dispuesto en la disposición final segunda de dicha norma.

- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en aquellos preceptos que resulten de aplicación general o constituyan legislación básica de conformidad con lo dispuesto en la disposición final única de dicha norma.

- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

- 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.

- Con carácter supletorio se aplicarán el resto de preceptos de la mencionada Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como del Real Decreto 1373/2009.

Resultarán de aplicación los principios de la Ley de Contratos del Sector Público para resolver dudas y lagunas que pudieran presentarse, en virtud de lo señalado en el artículo 4 de la citada Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Asimismo, resultará de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda apartado 9 de la Ley de Contratos del Sector Público en tanto hace referencia al régimen competencial local en la materia.

Por otro lado, debe indicarse asimismo que la propia normativa patrimonial se remite en materia de enajenación de bienes patrimoniales a la normativa de contratación pública. Así lo hace el artículo 112.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales al establecer que las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales.

En este sentido han sido numerosos los pronunciamientos –no siempre coincidentes- de los órganos consultivos en materia de contratación en relación con el alcance de la aplicación de la normativa de contratación pública a los negocios jurídicos patrimoniales.

Citamos solo algunos de ellos.

El Informe 25/2008, de 29 de enero de 2009, de la Junta Consultiva de Contratación del Estado señala que resultan de aplicación las normas relativas a la contratación pública para la preparación y adjudicación de los contratos patrimoniales cuando la normativa patrimonial establezca dicha



remisión.

Por su parte, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, en su informe 4/2009, de 15 de abril de 2009, señala que en la medida en que los contratos patrimoniales, con carácter general, han sido excluidos de la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público, los reenvíos normativos efectuados por la legislación patrimonial a la normativa de contratación pública resultan en la práctica carentes de efectividad. Por este motivo no considera de aplicación a los contratos patrimoniales de las entidades locales las normas sobre capacidad y solvencia establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público, las prohibiciones de contratar, el régimen de garantías previsto en la citada norma o el régimen jurídico de los contratos menores.

La Junta Consultiva de Contratación del Estado en su informe 47/2011, de 1 de marzo de 2011, señaló que no pueden aplicarse los procedimientos propios de la normativa contractual (como el procedimiento negociado y el contrato menor) sino que deben utilizarse los propios de la normativa patrimonial (la subasta, el concurso o la adjudicación directa).

En el informe 2/2020, de 16 de marzo de 2020, la Junta Consultiva de Contratación del Estado concluyó que dado que el contrato sometido a consulta (en ese caso la adquisición de un inmueble) es un contrato no regulado en la Ley de Contratos del Sector Público, debe aplicarse la normativa propia de los contratos patrimoniales.

La Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Murcia en su informe 1/2010, de 29 de abril de 2010, concluye que la preparación, adjudicación, efectos y extinción de los negocios patrimoniales se rige por las previsiones establecidas en la normativa patrimonial al ser negocios excluidos del ámbito de aplicación de la normativa en materia de contratación pública.

El informe 6/2014, de 28 de abril de 2015, de la Comisión Consultiva de Contratación Pública de Andalucía, señala que toda remisión que hace la legislación patrimonial a la legislación aplicable en materia de contratación debe entenderse plenamente vigente.

Asimismo, en el informe 12/2019, de 9 de junio de 2021, de esta Comisión Consultiva de Contratación Pública de Andalucía se señala que deben aplicarse las reglas sustantivas, materiales y procedimentales previstas en la legislación patrimonial, teniendo validez las remisiones que se hacen a la legislación contractual.

Segundo. - Por lo que respecta a los requisitos previos para la enajenación de un bien inmueble el primero de ellos será que este ostente la calificación de bien patrimonial, debidamente inscrito con tal naturaleza tanto en el inventario de bienes de la Administración correspondiente como en el Registro de la Propiedad (artículos 6, 35 y 36 del Reglamento de Bienes de



las Entidades Locales). En el presente supuesto el bien denominado “casilla de camineros en Andavías”, inicialmente calificado como bien de dominio público, ha sido objeto de desafectación mediante acuerdo del Pleno Corporativo de esta Diputación de fecha 11 de junio de 2021.

El citado bien consta actualmente inscrito en el Inventario de Bienes de esta Diputación, así como en el Registro de la Propiedad con el carácter de bien patrimonial y así se ha acreditado en el presente expediente.

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad sino lo estuviese.

Por otro lado, y por lo que respecta a la justificación del expediente, a tenor de lo previsto en el artículo 131.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no tiene carácter básico ni es de aplicación general) será preciso justificar que el bien no es necesario para el ejercicio de las competencias y funciones propias de esta Diputación.

Señala asimismo el artículo 138.1 (tampoco este tiene carácter básico ni es de aplicación general) que el expediente de enajenación de bienes inmuebles se iniciará justificando debidamente en el expediente que el bien o derecho no es necesario para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación. El acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera.

A estos efectos consta en el expediente el informe del Jefe del Área de Obras de esta Diputación de fecha 21 de marzo de 2024 en el que concluye que las instalaciones denominadas Casilla de Camineros en Andavías no prestan ningún servicio actual al Área de Obras, ni está previsto que lo hagan en un futuro por lo que no existente inconveniente en proceder a su venta.

Por otro lado, y tal y como dispone el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales es requisito previo de toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

A estos efectos el artículo 114.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no resulta de aplicación general ni tiene carácter básico, sino que se aplicará supletoriamente) señala que dichas valoraciones deben explicitar los parámetros en que se fundamentan.

En el presente expediente consta el informe de valoración suscrito por el Jefe de la Sección de Mantenimiento de esta Diputación en fecha 6 de



marzo de 2024 en la que se determinan los aspectos que motivan la valoración efectuada.

Tercero. - El artículo 8.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que tiene el carácter de legislación básica, establece los principios a los que debe ajustarse la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales, entre los que se encuentra la publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.

El artículo 30.2 de la citada Ley, que resulta de aplicación general, señala que los bienes y derechos patrimoniales podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento y previo el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos.

La regulación de la enajenación de bienes inmuebles contenida en la citada Ley de Patrimonio no constituye normativa básica ni es de aplicación general.

Por lo que respecta a la forma de adjudicación, el artículo 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, señala que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública con la excepción de la enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.

El artículo 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales también señala la subasta como forma general de adjudicación.

Dado que en el presente expediente se utilizará la subasta pública como forma de adjudicación no se entrará en mayores consideraciones en cuanto a la aplicabilidad, no siempre pacífica, de otras formas de adjudicación previstas en el artículo 137.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no es de aplicación general ni tiene carácter básico) como son el concurso y la adjudicación directa.

El artículo 137.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no es de aplicación general ni tiene carácter básico, sino que se aplicaría con carácter supletorio) dispone que la subasta podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado; podrá acudir igualmente a sistemas de subasta electrónica. La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa.

Establece asimismo dicho precepto que en el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la enajenación a favor del licitador que



hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa o procederse a la enajenación directa del bien.

Sin embargo, debemos indicar que lo anterior no se ha planteado como una cuestión pacífica. Así, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2006 se admite la adjudicación directa de una parcela municipal tras declarar desiertas dos subastas previas. Por el contrario, dicha enajenación directa no se admite por la Dirección General de los Registros y del Notariado en distintas resoluciones: resolución de 3 de enero de 2005, resolución de 25 de marzo de 2008 o resolución de 13 de mayo de 2009.

El apartado sexto del artículo 137 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no tiene carácter básico ni es de aplicación general, sino que resultará de aplicación supletoria) señala que la participación en procedimientos de adjudicación de inmuebles requerirá la constitución de una garantía de un 5 por 100 del valor de tasación de los bienes. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de tasación.

La garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, depositándola en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales de las Delegaciones de Economía y Hacienda. En caso de que así se prevea en los pliegos, la garantía también podrá constituirse mediante cheque conformado o cheque bancario, en la forma y lugar que se señalen por el órgano competente para tramitar el expediente.

Cuando así se prevea en el pliego, la acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

La garantía constituida en efectivo o en cheque conformado o bancario por el adjudicatario se aplicará al pago del precio de venta.

Por lo que respecta al procedimiento, en virtud de lo indicado en el artículo 138.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no es de aplicación general ni tiene carácter básico) el tipo de la subasta se fijará por el órgano competente para la enajenación de acuerdo con la tasación aprobada. Dispone asimismo dicho precepto que, en todo caso, los pliegos harán referencia a la situación física, jurídica y registral de la finca.

El artículo 138.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no es de aplicación general ni tiene carácter básico sino que resultará de aplicación supletoria) señala que la convocatoria del procedimiento de enajenación se publicará gratuitamente en el "Boletín



Oficial del Estado" y en el de la provincia en que radique el bien y se remitirá al ayuntamiento del correspondiente término municipal para su exhibición en el tablón de anuncios, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar, además, otros medios de publicidad, atendida la naturaleza y características del bien.

La Dirección General del Patrimonio del Estado podrá establecer otros mecanismos complementarios tendentes a difundir información sobre los bienes inmuebles en proceso de venta, incluida la creación, con sujeción a las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, de ficheros con los datos de las personas que voluntaria y expresamente soliciten les sea remitida información sobre dichos bienes.

Cuarto. - El artículo 113.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que no tiene carácter básico ni es de aplicación general, sino que se aplicará supletoriamente) señala que, con las salvedades establecidas en el apartado siguiente, los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles y derechos reales se formalizarán en escritura pública.

Atendiendo a lo previsto en el artículo 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, de la presente enajenación deberá darse cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo señalado en el artículo 346.3 de la Ley de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, al tratarse de un contrato excluido de dicha Ley, este contrato queda exceptuado de la obligación de comunicarlo al Registro de Contratos del Sector Público.

Según el artículo 110.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que resulta de aplicación general) el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

De conformidad con lo señalado en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales.

Quinto.- De conformidad con la disposición adicional segunda, número 9 de la Ley de Contratos del Sector Público, corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración



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

De conformidad con lo indicado en dicha disposición adicional segunda, en su apartado 10, corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

Determina asimismo el artículo 114 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que las enajenaciones de bienes cuyo valor exceda del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto deberán ser acordadas con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

A la vista de lo anterior, el órgano competente en el presente caso será el Presidente de la Diputación si bien, mediante Decreto de Presidencia número 2023-4230 de 28 de junio de 2023, la competencia para la adquisición y enajenación de bienes inmuebles sujetos a la legislación patrimonial ha sido delegada en la Junta de Gobierno.

Por todo lo expuesto, se adopta el siguiente:

ACUERDO

- 1º.-** Aprobar el expediente 1752/2024 (0008/24/0908) relativo a la enajenación mediante subasta pública del bien patrimonial denominado Casilla de Camineros en Andavías.
- 2º.-** Aprobar el pliego regulador de la subasta que consta en el expediente.
- 3º.-** Aprobar la tasación pericial de dicho bien inmueble contenida en el expediente por un importe de 9.814€.
- 4º.-** Cumplir los demás trámites de impulso hasta la formalización del contrato.



Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º del Presidente, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Excma. Diputación Provincial de Zamora

Plaza de Viriato s/n., Zamora. 49071 (Zamora). Tfno. 980559300. Fax: 980559300

Cód. Validación: 577GRPJ26ZGC45GJK6KC4YJ5
Verificación: <https://diputaciondezamora.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10

