



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de (...) solicita, mediante escrito de fecha 30 de mayo pasado, y registro de entrada en Diputación el día 5 de los corrientes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con diversas cuestiones urbanísticas surgidas a raíz de la enajenación de distintas parcelas de titularidad municipal.

Las cuestiones planteadas en el escrito de petición de Informe tienen que ver con la enajenación por parte del Ayuntamiento de diversas parcelas de titularidad municipal, que, en opinión del órgano competente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, debió hacerse mediante concurso, en lugar de subasta, por tratarse de bienes adscritos al Patrimonio Municipal del Suelo.

Ante la ausencia de Secretario titular, el Alcalde-Presidente somete a nuestra consideración las dudas surgidas como consecuencia del requerimiento efectuado por la Junta de Comunidades, planteándonos al efecto una batería de preguntas a las que trataremos de dar respuesta en el siguiente,

INFORME

PRIMERO

En primer lugar, se nos pregunta si *¿es absolutamente preceptivo el uso del sistema del concurso?* Pues bien, en el momento actual, y tras la nueva redacción dada por la Ley regional 12/2005, de 27 de diciembre, al artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, mediante la incorporación a aquél del nuevo apartado 3, suprimido anteriormente por la Ley regional 7/2005, de 7 de julio, es indudable que la forma legal a utilizar para la enajenación de bienes integrantes del Patrimonio Público del Suelo es el concurso.

A este respecto, conviene recordar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante, RB), aprobado por



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, *“los patrimonios municipales de suelo se regularán por su legislación específica”*; esto es, por la legislación urbanística, y más concretamente, por lo dispuesto en el artículo 79.3¹ de la norma citada en el párrafo anterior.

SEGUNDO

En caso de responder afirmativamente a la pregunta anterior, nos interroga, a continuación, el Alcalde-Presidente sobre *¿que pasos hay que dar para anular el procedimiento que habíamos iniciado?*

A tenor de lo dispuesto en el artículo 53 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, *“los contratos se perfeccionan mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación competente”*.

Como quiera que, según la información facilitada por el Sr. Alcalde, el expediente de contratación aún no se ha adjudicado, encontrándose éste en fase de tramitación, concretamente, en la fase de propuesta de la Mesa de Contratación, si se aprecia que ha existido un error en el procedimiento seguido para la adjudicación del contrato (como decimos, aun en fase de preparación), no debería existir ningún inconveniente para la retroacción de acciones al momento inicial en que se optó por el sistema de subasta, en lugar del concurso.

Con dicha finalidad, el órgano de contratación deberá adoptar el acuerdo correspondiente, debidamente motivado, dejando sin efecto los trámites realizados hasta la fecha y ordenando se redacte un nuevo Pliego de Condiciones adaptado a la nueva forma de adjudicación de los bienes objeto de enajenación.

¹ 3.- Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante concurso, por precio que no podrá ser nunca inferior al valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública. El pliego de condiciones fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.

En cualquier caso, los bienes enajenados quedarán adscritos a la construcción de viviendas u otros usos de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad y quedarán sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de esta Ley.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



TERCERO

La tercera de las preguntas formuladas por el Sr. Alcalde, sobre si *¿Existe alguna obligación legal para con los licitadores que la Mesa de contratación había propuesto su adjudicación?*, quedaría respondida con lo dicho en el punto segundo anterior. No obstante, para mayor claridad y abundando en lo ya dicho, cabe decir que, en principio, al encontrarse el expediente de contratación en fase de preparación, sin que hasta el momento se haya adoptado el acuerdo de adjudicación, los licitadores no pueden alegar derecho alguno respecto de la adjudicación de los bienes, pues, aunque exista una propuesta de la Mesa de Contratación, ésta no vincula, en ningún caso, al órgano de contratación, que, tras advertir el error cometido, decide anular el proceso de contratación e iniciar uno nuevo conforme a la legalidad vigente.

En cualquier caso y sin perjuicio de lo anterior, los licitadores que se consideren dañados en sus bienes y derechos por la anulación del procedimiento seguido hasta el momento, siempre tendrán la posibilidad de reclamar la reparación de los daños causados, en los términos y condiciones previstas en los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO

Respecto de la cuestión planteada en cuarto lugar, sobre si *¿Podría conservarse del anterior procedimiento todo lo relativo a las dos parcelas que no forman parte del PMS, y por tanto, proceder a su adjudicación?* Lo primero que habría de verse es si, como afirma el Sr. Alcalde en su escrito de petición de Informe, las referidas dos parcelas forman parte o no del Patrimonio Municipal del Suelo, pues, en el propio escrito se afirma que *“las otras dos son parcelas provenientes del proceso urbanizador de propiedades que tenía el Ayuntamiento en ese sector”*; es decir, se trataría de parcelas propiedad del Ayuntamiento y pertenecientes al



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



patrimonio general de bienes de la entidad, e integradas dentro de sus bienes patrimoniales con anterioridad al proceso de urbanización emprendido.

A este respecto, conviene recordar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.2 del RB, *“los bienes patrimoniales que resultaren calificados como suelo urbano o urbanizable programado en el planeamiento urbanístico quedarán afectos al Patrimonio Municipal del Suelo”*. No nos consta si el municipio de Fuensalida tiene algún instrumento de ordenación aprobado y en vigor. Suponemos que sí dada la existencia de, al menos, un sector en el que se ha producido la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento en forma de terrenos resultantes de las cuatro parcelas restantes.

Pues bien, en tal caso, desde el mismo momento en que se aprueba el instrumento de ordenación y desarrollo del sector en cuestión, los terrenos propiedad del Ayuntamiento, por aplicación del artículo 16.2 del RB, anteriormente citado, así como, del artículo 77, letra a)², del TRLOTAU, pasarían a ser parte integrante del Patrimonio Municipal del Suelo y como tales, sujetos a lo dispuesto en la legislación urbanística específica, conforme vimos en el punto primero del presente Informe.

Por tanto, por las razones legales expuestas, en nuestra opinión, no es posible seguir adelante con el procedimiento de adjudicación de las dos parcelas supuestamente excluidas del Patrimonio Municipal del Suelo.

QUINTO

Finalmente, y por lo que a la última de las preguntas sobre urbanismo se refiere, sobre si *¿Cabe el sistema de permuta para enajenar parcelas del PMS si el suelo que se adquiere a través de dicha permuta se adscribe también al PMS?* Cabe decir, de entrada, que, a pesar de lo dispuesto en el artículo 79.3 del TRLOTAU sobre la enajenación mediante concurso de

² **Artículo 77. Los bienes integrantes de los patrimonios.**

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración a los que una disposición legal o reglamentaria o el planeamiento territorial o urbanístico asigne expresamente tal destino, vincule a la construcción o rehabilitación de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública o atribuya cualquier otro uso de interés social.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, en nuestra opinión, no existe inconveniente legal alguno para proceder a la permuta de parcelas integradas en dicho Patrimonio con otras de propiedad privada, siempre que las parcelas adquiridas mediante permuta se integren en dicho Patrimonio, y se cumplan, en todo caso, las reglas y condiciones establecidas en el RB para la permuta.

El artículo 79.3 citado contempla el supuesto de un bien que sale del Patrimonio Municipal del Suelo para destinarse con carácter finalista a cualquiera de los usos previstos en los apartados 1 y 2 del propio precepto. Es decir, se trata de cumplir cualquiera de las finalidades que por Ley se atribuyen a los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, de manera que la baja en el inventario de bienes de éste se corresponde con la correlativa ejecución de una actuación pública, a través del cumplimiento de la finalidad que motivó su enajenación.

Por el contrario, en el caso de permuta de parcelas, que de forma simultánea salen y entran del Patrimonio Municipal del Suelo, sin variar, en principio, el valor de su masa patrimonial, pues, la salida de las parcelas transmitidas se compensa con la entrada de las nuevas parcelas adquiridas, no vemos inconveniente legal alguno para su utilización; pues, además de que los objetivos de aquél permanecen intactos, incluso pueden verse favorecidos, si tenemos en cuenta que su constitución legal aparece ligada al objetivo esencial de servir, *“como medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado del suelo y de la política de vivienda”*³.

Así pues, por las razones expuestas y salvo mejor criterio, puede utilizarse la permuta como un instrumento más de conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, en la medida en que se trata de cambiar unas parcelas por otras; eso sí, *“previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla”* y cumplimiento siempre los demás requisitos y condiciones establecidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, mencionado anteriormente.

³ Artículo 76.4 TRLOTAU



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



SEXTO

(...)

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 7 de Junio de 2006