



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de..., en escrito de 20 de diciembre de 2011 y registro de entrada en la Diputación el día 21, solicita del Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un informe jurídico sobre los trámites a seguir y la normativa aplicable para la enajenación de dos inmuebles propiedad del Ayuntamiento denominados "casa de teléfonos" y "casa del médico".

No se acompaña documentación alguna, por lo que se desconoce si los bienes son patrimoniales o son bienes de dominio publico, afectados a un servicio público.

Partiremos de la premisa de que se trata de bienes patrimoniales, dado que los bienes de dominio público son inalienables, y por tanto, en caso de que fuera ésta la naturaleza de los citados bienes municipales, procedería un procedimiento de desafectación antes de proceder a la enajenación de los mismos.

Así pues a la vista de lo anterior, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO. La Legislación aplicable es la siguiente:

- El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL, en adelante).
- El Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP, en adelante).
- El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL, en adelante).



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



- El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local (TRRL, en adelante).

SEGUNDO. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el RBEL, son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la entidad.

Los Entes Locales tienen capacidad jurídica plena para enajenar bienes. La enajenación se deberá hacer por subasta pública.

Sin embargo y en virtud de lo establecido en el artículo 109 del citado RBEL, los Ayuntamientos deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma para enajenar, gravar o permutar bienes cuando su valor supere el 25 % de los recursos ordinarios del presupuesto, y en todo caso se deberá dar cuenta a dicho órgano de todas las enajenaciones de bienes inmuebles que se realicen, con independencia del valor del bien.

TERCERO. De conformidad con el artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el TRLCS, están excluidos del ámbito de la citada norma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.

Así mismo el apartado 2º del artículo 4 del citado TRLCSP, establece que los contratos, negocios y relaciones jurídicas enumeradas en el apartado 1º de dicho artículo, se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de aquella Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse. Por lo tanto, la legislación contractual es de aplicación supletoria en los contratos patrimoniales a nivel de principios en la preparación y adjudicación de estos



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



contratos. No hay inconveniente en aplicar las regulaciones específicas de los contratos administrativos. En la preparación y adjudicación de estos contratos determinados preceptos del citado texto legal resultan ineludibles, habida cuenta que uno de los intervinientes va a ser una Administración Pública, y a la vista de las lagunas que presenta la legislación patrimonial

La legislación patrimonial a la que debemos remitirnos será el referido RBEL, que en su artículo 112 dice que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

En relación con el órgano competente para resolver, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP, *"corresponden a los Alcaldes las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados cuando su importe no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.*

Asimismo, corresponden al Pleno las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos no mencionados en el apartado anterior que celebre la Entidad local."

CUARTO. Respecto al procedimiento para proceder a la enajenación de los bienes, el artículo 80 del TRRL dice que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública.

A su vez, la Jurisprudencia, fundamenta que el procedimiento correcto sea la subasta en cuanto que el principio general de los bienes patrimoniales es obtener



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



una máxima rentabilidad, colocando a su vez, en un plano de igualdad, a todos los posibles interesados en la adquisición de bienes locales.

Así, las Sentencias del Tribunal Supremo, de 14 de Julio de 1981, 21 de Octubre de 1980 y 11 de Abril de 1984, entre otras, refieren que el procedimiento para enajenar bienes patrimoniales será mediante subasta pública y en procedimiento abierto, respondiendo a la tradicional idea de que en los supuestos de enajenación de inmuebles la única defensa del interés público se encuentra circunscrita en el aspecto económico, por lo que no hay que olvidar que la característica esencial de la subasta es la adjudicación automática al mejor postor. Por tanto, para la enajenación de bienes el procedimiento a seguir será exclusivamente el de la subasta, si bien el Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares específicas para cada contrato.

La subasta, por tanto, es el sistema normal para enajenar un bien patrimonial de las Entidades Locales, salvo en determinadas ocasiones como la enajenación de VPO, o la permuta de parcelas sobrantes... etc., supuestos que nos son los contemplados en el presente informe.

El Tribunal Supremo ha invalidado determinados procedimientos de enajenación cuando la Administración no ha acudido al procedimiento de subasta, siendo la Sentencia de 24 de Abril de 2001 muy clarificadora en este sentido, la cual dice que:

1) La subasta pública es la regla general para la enajenación de los inmuebles patrimoniales de las Entidades Locales.

2) Su fundamento estriba en razones de igualdad y eficacia.

Así mismo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 28 de Octubre de 2003, que dice que resulta totalmente improcedente utilizar el procedimiento negociado en lugar de la subasta y en consecuencia, consideran nulo de pleno derecho dicho procedimiento de adjudicación al haberse inobservado el procedimiento legalmente establecido.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



En resumen, el procedimiento para enajenar bienes patrimoniales de las entidades locales no es otro que el de la subasta pública, por cuanto el Tribunal Supremo tiene reconocido que en aras al principio de igualdad y de precio más ventajoso para la Administración, el único válido para estos bienes es el de la subasta pública, siendo nulo cualquier otro que se utilice.

QUINTO. El procedimiento de enajenación estaría integrado, a su vez, por dos procedimientos interrelacionados, que son los siguientes:

Primero.- Procedimiento de enajenación.

A. Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procede a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 del citado RBEL.

B. En el expediente deberán adjuntarse certificado del Inventario de bienes y nota simple de la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad, analizando las cargas que pudiera tener.

C. Por parte de los Servicios Técnicos se emitirá informe técnico en que se realizará una descripción completa del bien, su estado de conservación, su situación urbanística, y la valoración del mismo, que acredite de modo fehaciente el avalúo de los bienes objeto de enajenación.

D. A la vista de la valoración de los Servicios Técnicos Municipales se realizará informe de Intervención, en el que se determine el porcentaje que supone la enajenación en relación con los recursos ordinarios del presupuesto, determinándose así qué órgano será el competente para iniciar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP. Así mismo en dicho informe se determinará el destino de los ingresos procedentes de la enajenación.

E. A la vista del informe anterior, se determinará si es necesario contar con la autorización previa del órgano competente de la Comunidad Autónoma, en cuyo caso se remitirá copia del expediente al mismo, solicitando la autorización de la



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



enajenación. Si no fuera necesaria la autorización autonómica se remitirá igualmente copia del expediente al citado órgano para su toma de razón.

En caso de ser necesaria la autorización por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, habrá de tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 8/2006 de Castilla La Mancha, de 20 de diciembre, por la que se establece el régimen jurídico aplicable a la resolución administrativa en determinadas materias, en cuyo Anexo I se establece que el plazo máximo de resolución y notificación por la Comunidad Autónoma es de nueve meses, transcurrido el cual la autorización se entenderá otorgada por silencio positivo.

En el supuesto de que no sea necesaria la autorización, y baste la comunicación a la Comunidad Autónoma para su toma de conocimiento de la enajenación, y atendiendo a lo dispuesto en los artículos 63 y ss. de la LRBRL, ésta podrá en el plazo de un mes, si considera que se ha infringido el ordenamiento jurídico, requerir al Ayuntamiento para que revise el acuerdo. Por tanto transcurrido dicho plazo, sin que la administración autonómica realice dicho requerimiento, el Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de adjudicación.

Segundo.- Procedimiento de adjudicación.-

Concluido el procedimiento anterior, se inicia el procedimiento de adjudicación, con los siguientes trámites:

A. Comienza el procedimiento con la resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el expediente, que contendrá el correspondiente Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que han regir el contrato y el procedimiento de adjudicación y disponiendo así mismo la apertura del procedimiento de adjudicación.

En cumplimiento del artículo 47.2.m) de la LRBRL, será necesaria mayoría absoluta de votos del Pleno para la enajenación de bienes si la cuantía excede del 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

En este Acuerdo se debe justificar la conveniencia o necesidad de la enajenación, destino de los recursos obtenidos, y forma de proceder a la



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



enajenación conforme a la Legislación que regula la contratación administrativa, aprobándose el Pliego de Condiciones que ha de regir la subasta del bien inmueble.

B. Se anunciará la licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, y en el Perfil de Contratante, para que puedan presentarse las proposiciones económicas que se deseen por los interesados, durante el plazo no inferior a quince días.

C. El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de Contratación, compuesta por un Presidente, los Vocales y un Secretario, cuyas funciones serán las enumeradas en el artículo 22.1 del Real Decreto 817/2009.

La composición de la Mesa se ajustará a lo dispuesto en el artículo 21 del citado texto reglamentario que establece que las mesas de contratación estarán compuestas por un Presidente, un Secretario y, al menos, cuatro vocales, todos ellos designados por el órgano de contratación. Entre los vocales deberá de figurar obligatoriamente un funcionario de los que tengan encomendado el asesoramiento jurídico del órgano de contratación y un interventor o, a falta de cualquiera de estos, quien tenga atribuidas las funciones correspondientes al asesoramiento jurídico o al control económico-presupuestario del órgano.

Hay que tener en cuenta también lo establecido en la Disposición adicional segunda, punto décimo, del TRLCSP, según el cual, la Mesa de contratación estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

En este sentido, la Disposición Adicional Segunda, apartado décimo, del citado TRLCSP, opera como «mínimo» y el artículo 21 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, desarrolla y precisa lo anterior, de tal forma que la Mesa de



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Contratación estará compuesta por un Presidente, un Secretario y, al menos, cuatro vocales. Figurando entre los vocales el Secretario de la Corporación o quien tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico y el Interventor.

D. La composición de la Mesa de contratación se publicará en el perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida en el artículo 130.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

Asimismo, si se tratará de una mesa permanente o se le atribuyesen funciones para una pluralidad de contratos, su composición deberá publicarse además en el Boletín Oficial de la Provincia.

A las reuniones de la mesa de contratación podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

E. La Mesa de contratación calificará previamente la documentación a que se refiere el artículo 130 del TRLCSP, que deberá presentarse por los licitadores en sobre distinto al que contenga la proposición, y procederá posteriormente a la apertura y examen de las proposiciones, formulando la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación, teniendo en cuenta como único criterio de adjudicación el mejor precio. Hay que tener en cuenta que estamos ante una enajenación, por ello el precio deberá ser el más alto, puesto que supone ingresos para el Ayuntamiento.

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar ofertas

F. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

De acuerdo con el artículo 151 del TRLCSP, el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de quince días a contar desde el siguiente a la apertura de las



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



proposiciones, al ser el único criterio a considerar para seleccionar al adjudicatario del contrato el del precio.

G. La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

Cuando la cuantía del contrato sea igual o superior a 100.000 euros deberá publicarse un anuncio en el que se dé cuenta de la formalización, en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, en un plazo no superior a cuarenta y ocho días a contar desde la fecha de la misma.

H. El contrato deberá formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el artículo 156 del TRLCSP.

SEXTO. No se podrán enajenar bienes que se hallen en litigio, salvo que el adquirente asuma expresamente el riesgo del resultado del mismo. Igualmente, si llega el caso, deberá suspenderse el procedimiento de adjudicación que estuviere en trámite.

SEPTIMO. En ningún caso, el importe de la enajenación de bienes patrimoniales se podrá destinar a financiar gastos corrientes, con la excepción de que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de bienes no utilizables en servicios locales, según lo establecido 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 Reguladora de las Haciendas Locales.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



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

En Toledo, a 10 de enero de 2012