



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de... solicita, mediante escrito de fecha 8 de enero, y registro de entrada en Diputación el día 10 del mismo mes, que por parte de este Departamento se emita Informe jurídico sobre los trámites a realizar para la enajenación de un terreno de propiedad municipal, situado en Travesía de..., con destino a la construcción de... viviendas de protección pública, cuya ejecución se pretende realizar mediante la selección previa de un promotor privado.

A tales efectos, la Sra. Alcaldesa, al mismo tiempo que nos informa de que ya existe un proyecto básico redactado y en poder del Ayuntamiento, al cual habría de ajustarse la ejecución de la obra, y que el terreno ha sido tasado en 30.050 €, nos pregunta, si a la vista del citado importe, se debe solicitar o no autorización a la Administración regional. Igualmente quiere saber, si, además del pago del valor de tasación del inmueble, podría exigirse al adjudicatario la ejecución de las obras en un plazo determinado, la realización de los trabajos necesarios para completar la urbanización de la parcela y el pago de los impuestos, incluso los municipales, que resulten aplicables. Finalmente, nos inquiere también sobre la posibilidad de que la adjudicación de las viviendas resultantes se haga conforme a un baremo de méritos previamente establecido por el Ayuntamiento, y sobre la legalidad o no de la inclusión en el Pliego de Condiciones de ciertas cláusulas, como la exigencia de clasificación del contratista, si bien, a este respecto, termina solicitándonos la remisión de un modelo de Pliego.

Así pues, a la vista del contenido del escrito de petición, a continuación abordamos la respuesta jurídica a las diversas cuestiones planteadas, mediante la emisión del siguiente,

## **INFORME**

### **PRIMERO**

En cuanto a la enajenación de la parcela propiedad del Ayuntamiento, considerando su naturaleza jurídica de bien patrimonial, lo primero que hay que decir es que, con carácter previo, deberá procederse a su “*valoración técnica*”<sup>1</sup> efectuada por técnico competente, al objeto de poder acreditar de modo fehaciente su justiprecio y poder así proceder a su enajenación, al menos, por dicho importe. No obstante, teniendo en cuenta que en el caso de enajenación de bienes municipales, ni el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TRLR), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, ni el Reglamento de Bienes

---

<sup>1</sup> **Artículo 118** del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



de las Entidades Locales (en adelante, RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, imponen de forma expresa la necesaria coincidencia del tipo de licitación y la valoración técnica del bien, cabría admitir que cuando el expediente de enajenación persiga, además de la obtención de nuevos ingresos para la Entidad, otros fines de interés público – como es, en este caso, la construcción en el solar propiedad del Ayuntamiento de 9 viviendas con algún régimen de protección \_ , el precio de licitación pudiera ser inferior a la valoración técnica del bien. De ser así, el acuerdo de enajenación y aprobación del Pliego deberán precisar las razones que, más allá del mero interés crematístico, tenga el Ayuntamiento para fijar un tipo de licitación distinto al valor de tasación.

Por otra parte, el procedimiento para la enajenación se regirá<sup>2</sup>, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación, por el vigente Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; si bien, con carácter previo, el Ayuntamiento deberá proceder a depurar la situación física y jurídica del bien objeto de enajenación, practicando su deslinde si fuese necesario, y procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad si no estuviere inscrito<sup>3</sup>.

En cuanto al procedimiento y forma de adjudicación a utilizar por el Ayuntamiento, habrá de estarse, en primer lugar, a lo dispuesto en el artículo 80 del TRLRL, que, con carácter general, exige la forma de subasta para la enajenación de los bienes patrimoniales de los Ayuntamientos.

No obstante, en este punto conviene recordar también que el Tribunal Supremo en alguna sentencia<sup>4</sup> ha declarado la validez del procedimiento de enajenación de un bien patrimonial, realizado mediante subasta, y adjudicado al ofertante que, aun no siendo el que había presentado la oferta económica más ventajosa, sí cumplía otros requisitos previamente determinados en el Pliego de Condiciones. La condición, en este caso, es que las cláusulas a incluir en el Pliego no contengan elementos subjetivos que impidan el principio de libre concurrencia, sino criterios objetivos dirigidos a conseguir la finalidad pretendida por la enajenación. Cumplido este último criterio, podrá utilizarse la forma de subasta, condicionando la adjudicación de la parcela al cumplimiento por parte del adjudicatario de cuantos requisitos estime necesarios el Ayuntamiento para cumplir con el objetivo de la enajenación.

---

<sup>2</sup> **Artículo 112** del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio

<sup>3</sup> **Artículo 113** del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio

<sup>4</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 1995 (RJ 1996/2224).



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



## **SEGUNDO**

Respecto a la cuestión relativa a si debe o no solicitarse autorización para la enajenación, la normativa legal establece que tales bienes no podrán enajenarse sin obtener la previa autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, siempre que el valor de éste exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación, bastando con una comunicación fehaciente al mismo órgano de la Comunidad Autónoma, si el valor del bien no supera dicho importe<sup>5</sup>.

Como quiera que en el caso presente ya ha sido hecha la valoración técnica del bien, y ésta, según la información facilitada por el propio Ayuntamiento, no supera el porcentaje indicado en el párrafo anterior, bastará con remitir comunicación fehaciente a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma señalados en el Decreto regional 181/2002, de 26 de diciembre, por el que se regulan los órganos de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha a los que se deberán remitir los actos y acuerdos de las Entidades locales, así como, los órganos competentes en materia de tráfico jurídico de bienes de las referidas Entidades.

## **TERCERO**

En cuanto al resto de las cuestiones planteadas por la Sra. Alcaldesa y enunciadas al principio del presente Informe, relativas todas ellas a hipotéticas obligaciones accesorias a imponer por el Ayuntamiento y a cumplir por el adjudicatario de la parcela, sólo cabe decir que, dado el destino final del bien enajenado y lo dicho en el punto primero anterior sobre la figura de la subasta con carácter finalista, es perfectamente legal su imposición, siempre y cuando todas y cada una de ellas queden recogidas, con carácter previo y con el suficiente grado de precisión y detalle, en el clausulado del correspondiente Pliego de Condiciones.

A este respecto, cabe recordar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2, letra b)<sup>6</sup>, del TRLCAP, y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por la enajenación, el contrato que se

---

<sup>5</sup> **Artículo 109** del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio

<sup>6</sup> **Artículo 5. Carácter administrativo y privado de los contratos.**

*1. Los contratos que celebre la Administración tendrán carácter administrativo o carácter privado.*

*2. Son contratos administrativos:*

*a) Aquéllos cuyo objeto directo, conjunta o separadamente, sea la ejecución de obras, la gestión de servicios públicos y la realización de suministros, los de concesión de obras públicas, los de consultoría y asistencia o de servicios, excepto los contratos comprendidos en la categoría 6 del artículo 206 referente a contratos de seguros y bancarios y de*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**

**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000



pretende realizar es de naturaleza administrativa especial, y como tal, deberá adjudicarse de conformidad con lo dispuesto en el Libro I del propio TRLCAP<sup>7</sup>; es decir, deberá tenerse en cuenta en todo momento lo dispuesto en el mencionado texto normativo, respecto de la preparación del expediente y adjudicación del contrato, así como, a la hora de redactar el correspondiente Pliego de Condiciones. En este sentido, en cumplimiento de la solicitud formulada sobre la remisión de un modelo de Pliego de Condiciones, se recomienda la consulta del modelo inserto en la página 339 y siguientes del Libro sobre “Modelos de Expedientes de Urbanismo”, Volumen II, remitido, en su día, a ese Ayuntamiento, el cual, convenientemente adapto y personalizado, podrá servir de guía para la redacción del mencionado Pliego.

Finalmente, en cuanto al órgano competente para acordar la enajenación y aprobar el expediente de contratación, habrá de estarse a lo dispuesto en los artículos 21.1, letra p), y 22.2, letra o), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole 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 31 de Enero de 2007

---

*inversiones, de los comprendidos en la categoría 26 del mismo artículo, los contratos que tengan por objeto la creación e interpretación artística y literaria y los de espectáculos.*

*b) Los de objeto distinto a los anteriormente expresados, pero que tengan naturaleza administrativa especial por resultar vinculados al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de aquélla o por declararlo así una Ley.*

<sup>7</sup> **Artículo 8. Contratos administrativos especiales.**

*1. Los contratos administrativos especiales se adjudicarán de conformidad con lo dispuesto en el Libro 1 de esta Ley, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7.1.*