

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de ----- solicita un informe jurídico sobre la posibilidad de enajenar unos terrenos de titularidad Municipal a un precio inferior del que figura en la valoración efectuada por los servicios técnicos de la Mancomunidad de Municipios a la que pertenece dicho Ayuntamiento.

ANTECEDENTES

En su escrito de petición de informe dirigido a esta Diputación Provincial el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de ----- expone:

“Mediante la presente, y en relación a la enajenación de varias parcelas de titularidad municipal, pongo en su conocimiento lo siguiente:

Primero.- Este Ayuntamiento es titular de unas parcelas que están libres, unas son de protección oficial y otras de libre disposición.

Segundo.- Las mencionadas parcelas hace unos 5 años se sacaron a licitación para su enajenación, y tal licitación quedó desierta.

Tercero.- Este Ayuntamiento pretende volver a sacar a licitación 4 de las parcelas mencionadas anteriormente; las parcelas que son de libre disposición, excluyendo las de protección oficial, y ello con la finalidad de que sean adquiridas por un tercero para la construcción de viviendas, y así poder dar vida al pueblo de -----.

Cuarto.- Con motivo de elaborar el Pliego de Condiciones que regirá la enajenación de las parcelas, y en aras a fijar un precio mínimo de licitación, este Ayuntamiento solicitó informe sobre la valoración económica de tales parcelas a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad ----- (OGU).

Una vez recibido el informe con la valoración económica realizada por los técnicos de las parcelas que se pretenden enajenar, se observa que la valoración otorgada es excesiva, pues se cree que si se licita por esas cantidades, las mismas van a volver a quedar desiertas.

Ante ello, este Ayuntamiento tiene las siguientes dudas, y SOLICITA informe al respecto:

1. ¿Puede el Ayuntamiento establecer un precio mínimo de licitación inferior al contemplado en el informe de valoración económica emitido por la OGU?

2. A modo de ejemplo, si en el informe de valoración económica se ha establecido una valoración económica a una parcela de 8.000 euros, ¿El Ayuntamiento la puede sacar por 500 euros?

3. Las valoraciones económicas que se han otorgado a las parcelas rondan entre 7.000 y 8.000 euros; este Ayuntamiento pretende establecer un precio mínimo de licitación de 500 euros, ¿es ello posible?

4. En el caso de que sacaran a licitación por el importe que establece el informe de la OGU y quedara desierto, como pasó hace 5 años, demostraría que están valorada excesivamente.

¿Cuántas veces debemos sacarlo a licitación hasta alcanzar el valor de mercado?

¿Si queda desierto dos o tres veces, no sería lo más ideal establecer un precio mínimo y a partir de ahí adjudicar?. Si atendemos a la tasación, tendremos que sacarlo a licitación muchas veces.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio por el que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en el procedimiento de enajenación “será requisito previo a toda venta o

permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio”, en consecuencia la valoración del bien que se pretende vender debe estar realizada por técnicos o peritos competentes de forma motivada, siendo una exigencia reglamentaria no se puede prescindir en el procedimiento de esta tasación y de esta forma el Pleno no está facultado para fijar un precio de licitación inferior al establecido en el informe técnico, salvo que se acredite que concurren algunas de las circunstancias enumeradas en el artículo 114 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que establece que de forma motivada podría modificarse la tasación cuando ésta no justifique adecuadamente la valoración de algunos elementos determinantes, cuando razones de especial idoneidad del inmueble le otorguen un valor para la Administración distinto del valor de mercado o cuando concurren fechas o circunstancias no apreciadas en la tasación.

En este sentido podemos citar la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2007, al afirmar que:

“Por todas estas circunstancias el precio de la compraventa no ha contado con el soporte (informe pericial) exigido por el precepto que se cita como infringido en la demanda (11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de julio), (...) en consecuencia, no resulta cumplido el principio de buena administración, exigido por el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. Por las razones expresadas, el Informe de Valoración que hemos analizado no cuenta con las exigencias necesarias para constituir un elemento objetivo de control administrativo en el trámite de determinación del precio de la compraventa que nos vemos obligados a anular”.

SEGUNDA.- En el supuesto de que la subasta resultase desierta el Ayuntamiento de ----- podría hacer uso de las facultades que le confiere el artículo 196 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RGLPAP) al referirse a la enajenación de bienes inmuebles, establece que:

“Si quedara desierta la primera subasta, podrán celebrarse hasta tres subastas sucesivas más sobre el mismo bien, siendo el tipo de licitación el de la subasta inmediata anterior,

que podrá reducirse hasta en un quince por ciento en cada nueva subasta por resolución motivada del órgano competente”.

TERCERA.- Por último es conveniente recordar que el Código Penal al regular la malversación en su artículo 432 castiga las conductas que impliquen la administración desleal de patrimonios y en este caso los patrimonios públicos.

Se tipifica esta administración desleal de patrimonios públicos como una modalidad de malversación de caudales públicos cuando la conducta consistiría en infringir las facultades que el sujeto tiene para administrar el patrimonio público, excediéndose en su ejercicio y causando un perjuicio al patrimonio administrativo, es decir, que esta actuación implique un exceso en la facultad de administración.

CONCLUSIÓN

En base a las consideraciones expuestas entendemos que si el informe técnico de valoración de las parcelas que pretende enajenar el Ayuntamiento de ----- ascienden a 7000 y 8000 euros no se debería limitar con un valor de 500 euros. Si bien el Ayuntamiento puede hacer uso de las facultades que le confiere el artículo 106 del RGLPAP de reducción del tipo de licitación si las subastas sucesivas quedasen desiertas.