El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____, solicita un informe jurídico relativo a la forma de proceder en materia de enajenación de un inmueble patrimonial a unos particulares.

ANTECEDENTES DE HECHO

En su escrito de petición de informe dirigido a este Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ expone:

"D. _____, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de _____ (Cáceres), por la presente solicita al Servicio de Asesoramiento y Asistencia a Entidades Locales, de la Excma. Diputación Provincial de Cáceres, la emisión de informe jurídico sobre el siguiente asunto:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- El Ayuntamiento de _____ es titular de los siguientes bienes:

1º Pleno dominio, por título de donación, del 18,181818% (2/11) de la finca registral nº 3740, inscrita en el registro de la propiedad de _____, Tomo 1008 libro 65 folio 100 alta 4, y formalizada en escritura pública con fecha 03/05/13, autorizada en _____, por D. _____, protocolo nº ___. Con la siguiente descripción:

URBANA: Casa habitación, señalada con el número cuarenta y tres, en la calle _____, hoy número veinticinco, del pueblo de _____, compuesto de planta baja y un piso. No consta su extensión superficial, según certificación catastral tiene una superficie solar de

veintiséis metros cuadrados y una superficie total construida de cincuenta y dos metros cuadrados. Linda: Derecha entrando, _____, hoy _____; Izquierda, _____, hoy _____; y Trasera, calleja. Con referencia catastral _____.

Se adjunta copia de nota simple registral (DOC. 2)

2º Pleno dominio, por título de donación, del 18,181818% (2/11) de la finca registral nº3739, inscrita en el registro de la propiedad de _____, Tomo 1008 libro 65 folio 99 alta 6, y formalizada en escritura pública con fecha 03/05/13, autorizada en _____, por D. _____, protocolo nº ____. Con la siguiente descripción:

URBANA: BODEGA, señalada con el número dos, en la calle del _____, hoy calle _____, número 2, del pueblo de _____, no consta su extensión superficial, hoy según certificación catastral tiene una superficie solar de cincuenta y dos metros cuadrados y una superficie construida de cuarenta y tres metros cuadrados. Linda: Derecha entrando, carretera; Izquierda, _____; y Trasera o fondo, _____, hoy _____. Con referencia catastral _____. Se adjunta copia de nota simple registral (DOC. 4)

SEGUNDO.- En relación a la finca registral n.º 3740 (DOC.2), y en la cual reiteramos el Ayuntamiento de _____ es titular del 18,181818 % (2/11), resulta que Doña _____, con fecha 23 de abril de 2017, realizó una transferencia bancaria a favor de D. _____, por un importe de TRES MIL EUROS (3.000€), en concepto de "compra de la casa C/ _____ 25 de Herencia de _____ " (DOC. 1).

TERCERO.- En relación a la finca registral nº 3739 (DOC.4), y en la cual reiteramos el Ayuntamiento de _____ es titular del 18,181818 % (2/11), por Dª _____, con fecha 8 de julio de 2019, se realizó una transferencia bancaria a favor de D. _____, por un importe de DOS MIL EUROS (2.000€), en concepto de "señal compra terreno C/_____" (DOC. 3).

Sobre esta finca registral 3739 existe un DOCUMENTO PRIVADO DE AUTORIZACION, de fecha 24 de agosto de 2021 y que se adjunta como DOC.5, mediante el cual D. _____ y el AYUNTAMIENTO DE _____ : "(...) AUTORIZA a Dña. _____ y D. _____, por parte de todos los Herederos de D. _____, representados por D. _____ y por el Ayuntamiento de _____, a realizar las obras oportunas para la rehabilitación y adecuación la citada vivienda, debido a los problemas de salud de D. _____.

Además, se seguirá con la tramitación de la venta, para realizar las escrituras de la casa, con la mayor brevedad posible"

En resumen: .

- finca registral nº 3739, calle _____ 2.

_____ y el Ayto de _____, supuestamente en representación de los herederos, venden el inmueble a Dª _____ y D. _____ que pagan a _____, el 8/07/2019, la cantidad de 2000 € (no sabemos si en concepto de señal y se desconoce el precio total de venta). .

- finca registral nº 3740, calle _____ 25.

_____, supuestamente en representación de los herederos, vende el inmueble a Dª _____ que paga, el 23 de abril de 2017, la cantidad de 3000 €. (no sabemos si en concepto de señal y se desconoce el precio total de venta)

En este Ayuntamiento no se ha encontrado, ni consta, ningún expediente tramitado para la enajenación de las participaciones del 18,181818 % (2/11), de la que es titular el Ayto. de _____, ni acuerdos de Pleno o de la Alcaldía, ni informes de tasación etc... Se desconoce el precio y las condiciones en que se llegó a realizar la venta de citados inmuebles.

Tampoco consta que el Ayuntamiento haya ingresado ninguna cantidad derivada de la enajenación de citados inmuebles.

Todo parece indicar que la intención del Ayuntamiento era llevar a cabo la tramitación del expediente, (...Además se seguirá con la tramitación de la venta, para realizar las escrituras de la casa, con la mayor brevedad posible"), entendemos que, mediante los procedimientos legalmente establecidos, pero al final ha transcurrido el tiempo y no se ha hecho nada.

Tras lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que las entidades locales pueden enajenar sus bienes siempre mediante subasta, y por adjudicación directa en casos muy excepcionales establecidos en la LPAP, este Ayuntamiento solicita a ese Servicio la emisión de informe jurídico en cuanto al procedimiento a seguir, así como la validez legal y jurídica de los documentos adjuntos a lo que anteriormente se ha hecho referencia, y que compromisos y obligaciones tendría que asumir el Ayuntamiento.

Atentamente,

En _____ a fecha de firma electrónica consignada al margen.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: _____"

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA: Del análisis de la documentación remitida por el Ayuntamiento de _____ se desprende que la corporación municipal es titular en pleno dominio, con el 18,1818%, en virtud de donación formalizada en escritura pública otorgada ante Notario, en fecha 3 de mayo de 2013, de una casa habitación.

Asimismo, también es propietario de una bodega, con una cuota de participación igualmente del 18,1818%, que recibió también por donación en escritura pública otorgada ante Notario en la misma fecha.

De ambas fincas existe inscripción registral, lo cual puede constatarse en sendas notas simples que forman parte del expediente.

Por otra parte, en la documentación remitida figura un documento privado, denominado de autorización, en el que se indica que se autoriza a realizar unas obras de rehabilitación y adecuación de la vivienda, por problemas de salud de los supuestos adquirentes.

Por razones obvias, los que suscriben no pueden entrar a dilucidar cómo se produjo la redacción de dicho documento, ni resulta posible determinar quién firmó el mismo en representación del ayuntamiento, dado que ni siquiera figura un pie de firma identificando a la persona firmante.

En este contexto, lo realmente decisivo es el párrafo que transcribimos literalmente, que figura en la propia solicitud de informe, en el que expresamente se dice:

"En este Ayuntamiento no se ha encontrado, ni consta, ningún expediente tramitado para la enajenación de las participaciones del 18,181818%, de la que es titular el Ayuntamiento de _____, ni acuerdos de Pleno o de la Alcaldía, ni informes de tasación etc… Se desconoce el precio y las condiciones en que se llegó a realizar la venta de citados inmuebles".

De esta forma, en la hipótesis de que el Ayuntamiento enajenara a un particular las participaciones que tiene en un bien patrimonial sin seguir procedimiento alguno, la venta no se ajustaría a la exigencia que establece la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que exige que dicha venta habrá de realizarse mediante subasta pública, y como atinadamente indica la solicitud de informe, únicamente en supuestos muy excepcionales, mediante adjudicación directa, y ello siempre con un procedimiento exigible.

Pero, además, conviene hacer hincapié en que en el supuesto de que la Administración pretendiera enajenar sus participaciones por adjudicación directa, su voluntad sólo se forma y manifiesta mediante un procedimiento administrativo íntegro que finaliza con un acuerdo formal de enajenación y su notificación eficaz, de manera que si el procedimiento no se desarrolla regularmente hasta su término es irrelevante la mera intención de vender.

En consecuencia, ante una actuación en la que se habría actuado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, el defecto encaja en un supuesto de nulidad de pleno derecho del artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, con la eventual consideración de vía de hecho.

SEGUNDA: Así las cosas, el procedimiento que debe seguir el Ayuntamiento de _____ para enajenar sus participaciones en la vivienda que tiene la consideración de bien patrimonial es el de la subasta pública, rigiéndose su preparación y adjudicación, según indica el artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por la normativa de contratación de las corporaciones locales, esencialmente por lo dispuesto en la disposición adicional 2ª de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

De esta forma, la competencia para acordar la enajenación corresponde a la Alcaldía si el valor no supera el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni 3 millones de euros, y al Pleno en otro caso, debiendo comunicarse toda enajenación al órgano competente de la Comunidad Autónoma y requiriendo autorización autonómica si excede del 25 por ciento de los recursos ordinarios.

En esa enajenación de la cuota de copropiedad del 18 por ciento a un particular, mediante subasta pública el procedimiento debe culminar con un acuerdo formal de enajenación, que expresa la voluntad administrativa de vender, que a su vez debe notificarse eficazmente, sin que baste una mera intención o un simple acuerdo sobre cosa y precio al margen del procedimiento.

Si el procedimiento no se desarrollara regularmente hasta su término en la forma descrita, como a la vista de la documentación remitida todo apunta que habría pasado, es irrelevante que exista una mera intención de enajenar si resulta que no existe la decisión administrativa formal aprobatoria que haya recaído en el oportuno procedimiento administrativo.

TERCERA: En cuanto a la posibilidad de enajenación directa, visto que ni siquiera se ha llevado a cabo una primera subasta, tal y como indica la normativa aplicable, no ha lugar, dado que según el contenido del artículo 137 de la Ley 33/2003, LPAP, en su apartado 4º, cabe la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

“a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.

b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.

c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b).

d) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

e) Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

f) Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.

g) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

h) Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

i) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble."

De esta forma, vistos los anteriores antecedentes de hecho, así como la exposición jurídica aquí enumerada, puede formularse la siguiente,

CONCLUSIÓN

ÚNICA: Para que resulte conforme a derecho la enajenación por el ayuntamiento de su cuota indivisa del dieciocho por ciento sobre un inmueble, que tiene la característica de ser un bien patrimonial, se exige la tramitación de expediente administrativo y, como procedimiento ordinario, la enajenación debe realizarse por subasta pública, siendo la escritura pública el título inscribible que cierra dicho expediente.

En cuanto a la competencia para acordar la enajenación, corresponde, con carácter general, al Alcalde si el valor no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni tres millones de euros, y al Pleno en los demás casos.

Asimismo, toda enajenación de bienes inmuebles debe comunicarse al órgano competente de la Junta de Extremadura, y si el valor excede del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual se requiere, además, autorización autonómica.

Circunstancias y procedimiento que, a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de _____, no se habrían dado, por lo que la supuesta transmisión no se habría producido al haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

Finalmente, el Ayuntamiento podría estudiar la posibilidad de aplicar el supuesto excepcional de enajenación directa de su cuota indivisa del dieciocho por ciento, previsto por el artículo 137.4.g) de la LPAP, a favor de alguno de los demás copropietarios del inmueble.