

Nº de Expte /20

Procedimiento. Patrimonial. Permuta

Interesado: AYUNTAMIENTO DE

Ref.:

## **ANTECEDENTES**

**Primero.-** El Sr. Alcalde del Ayuntamiento ..... solicita informe relativo, a la procedencia de realizar una permuta solicitada por un particular y en su caso el procedimiento a seguir.

**Segundo.-** Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente

## **INFORME:**

**Primero.-** La permuta es un negocio jurídico oneroso que en caso de realizarse con otros bienes patrimoniales de carácter inmobiliario, de acuerdo con el art. 112 punto 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986, de 13 de junio, en adelante RBEEEL, debe autorizarse siempre previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor. Así mismo el art. 118 RBEEEL, prescribe que será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

Los artículos dedicados a la permuta de bienes en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, arts. 153 y 154 aunque no tienen carácter básico, exigen:

1º.- Razones debidamente justificadas en el expediente.

2º.- **Conveniencia para el interés público.**

3º.- La diferencia de valor, según tasación, no sea superior al 40% de los que lo tengan mayor si la diferencia fuera mayor se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie.

4º.- Podrá tener por objeto edificios a construir.

5º.- La diferencia de valor entre los bienes a permutar podrá ser abonada en metálico o mediante la entrega de otros bienes o derechos de naturaleza distinta

A este respecto, el TS, en Sentencia de 31 de enero de 2000, ha declarado lo siguiente: " *TERCERO En el caso que se enjuicia ha existido un expediente para autorizar la permuta del 'Cine O.' por solares de propiedad municipal, pero en dicho expediente, como acertadamente destaca la sentencia de instancia, no se ha acreditado la necesidad de tal permuta. En el expediente se justifica la conveniencia, o, si se quiere, la necesidad de adquirir el 'Cine O.' para dedicarlo a una instalación deportiva. En este sentido consta informe del Gerente del Patronato Municipal de Deportes. Pero lo que falta de manera absoluta son los informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que justifiquen la necesidad de efectuar esa adquisición mediante permuta, sistema excepcional de enajenación de los bienes municipales que los excluye de la subasta. Si se consideraba necesaria la adquisición del "Cine O." pudo llevarse a cabo por los procedimientos de compra o expropiación forzosa. Pero acudir al régimen excepcional de la permuta requería, por mandato del art. 112.2 , acreditar la necesidad de utilizar esta forma excepcional de enajenar los solares municipales. Este es el requisito legal incumplido por el Ayuntamiento, que determina la vulneración del citado precepto y, por tanto, la concurrencia de causa de anulación del acto administrativo aprobatorio de la permuta"*

Y la Sentencia del TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), de 15 junio de 2002, señala:

*"Ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar **esa regla general de la subasta**, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) **no ya como una conveniencia sino como una necesidad.***

*Y esto último lo que exigirá, a su vez, será dejar constancia: de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata; de las razones por la que para dicha*

*atención son más convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta; y de la causa por la que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y no por otros medios. ”*

Cabe destacar la sentencia del TS de 16 de febrero de 2005 el siguiente extracto de la misma en sus fundamentos:

*El TS estima el recurso de casación interpuesto contra la STSJ, al considerar que incurre en vicio de incongruencia, pero confirmándola en la resolución sobre el fondo al entender nulo el acuerdo municipal por el que se aceptó la oferta patrimonial consistente en un solar y extinguir los derechos de arrendamiento a cambio de un local y una indemnización. La Sala declara que no se han respetado las reglas de procedimiento ya que es preciso justificar en el correspondiente expediente la necesidad de acudir a la enajenación directa como excepción al sistema general de la subasta.*

**Por ello destaca que la Corporación sigue confundiendo la necesidad de justificar la formalización de una permuta con la acreditación de la necesidad general a satisfacer con los bienes recibidos en esa permuta.**

## CONCLUSIONES

**ÚNICA.-** De la documentación que se acompaña al informe, no se acredita que el Ayuntamiento necesite la formalización de una permuta para satisfacer los intereses generales con los bienes recibidos en esa permuta, ya que la única justificación es la colindancia, circunstancia que puede concurrir en otros propietarios particulares. Por lo tanto concurre la mera conveniencia y no la necesidad como determinante para iniciar el expediente de permuta.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLRRL), art. 173 del ROF y art. 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

Burgos a,

**LA SECRETARIA DEL SAT**

Fdo.