



ANTECEDENTES

Primero.- El Sr. Alcalde-Pedáneo de la Junta Vecinal de, perteneciente al Municipio de, solicita informe jurídico en relación con la posibilidad de que se venda terreno público, parte en la vía pública, para poder construir, ante la demanda existente.

Segundo.- Se adjuntan a la solicitud los planos catastrales del Casco urbano de la localidad, con una ampliación de una zona concreta.

Se ha solicitado telefónicamente aclaración sobre los datos de la parcela y terreno de dominio público a enajenar, descripción y superficie, normativa urbanística aplicable en el Municipio, datos de inventario, registrales, etc; ya que la remitida se considera insuficiente profundizar en la materia.

A la fecha del presente no se dispone de dicha información en cuanto al terreno que se pretende enajenar.

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:**

LEGISLACIÓN APLICABLE.

- *Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León. (LRLCYL)*
- *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. (LBRL)*
- *Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local. (TRRL)*
- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (LPAP)*
- *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. (RBEL)*



- *Los artículos 9, 115 a 155 y las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Clasificación de Bienes de las Entidades Locales.

La Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, dispuso en su artículo 132.1 que «la Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación».

El artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), clasifica los bienes de las entidades locales en dos categorías al decir que son de dominio público o patrimoniales, añadiendo en su apartado 3 que “son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público”, recogiendo el artículo 80 de la LBRL las características exigidas constitucionalmente en los siguientes términos:

1. *Los bienes comunales y demás **bienes de dominio público** son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno.*
2. *Los **bienes patrimoniales** se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.*

En el Artículo 74 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL) se distinguen los bienes del dominio público en bienes de servicio público (apartado 2), y bienes de uso público local que son los incluidos en el apartado primero:

1. *Son **bienes de uso público local** los caminos y carreteras, plazas, calle, paseos, parques, aguas, fuentes, canales, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local.*



En el mismo sentido, se recogen en el artículo 3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL)

En cuanto a los **bienes patrimoniales o de propios**, el artículo 76 del TRRL determina que son los que, siendo propiedad de la Entidad local, no están destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y pueden constituir fuente de ingresos para el erario de la Entidad.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 80 de la LBRL y artículo 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) los bienes de dominio público son inalienables por lo que para poder ser enajenados se requiere previamente la desafectación del inmueble para alterar su naturaleza demanial a patrimonial.

A estos efectos, el artículo 81 de la LBRL, establece que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales requiere expediente en el que se acredite su oportunidad y legalidad.

Segunda.- Desafectación de bienes de dominio público.

Según se manifiesta en la solicitud presentada por la representación de la Junta Vecinal, la venta de terreno público incluye parte de la vía pública, y su destino sería la construcción.

Las vías públicas son bienes de dominio público afectadas al uso público conforme a los artículos 74.1 del TRRL y 3.1 del RBEL, ya expuestos, por lo que se

Por tanto, al inicio del expediente de desafectación del bien de uso público, deberá acreditarse la oportunidad, como momento o circunstancia adecuada para llevarlo a cabo, y su conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Una vez realizada la desafectación de la vía pública, entendemos que la parte desafectada se deberá anexas o agregar a la parcela patrimonial colindante de la Junta Vecinal para que constituya una única parcela.

Esta parcela matriz puede ser, a su vez, objeto de segregación, siempre que las parcelas matriz y resultantes cumplan los requisitos exigidos en la normativa urbanística municipal aplicable (NUM o PGMOU) y así se acredite, conforme a la legislación urbanística de Castilla y León.

Tras lo cual, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Inventario de Bienes de la Entidad Local Menor y, con ello, podrá darse inicio al expediente de enajenación si así se considerase oportuno por la Junta Vecinal.



Tercero.- Enajenación de Bienes Patrimoniales de las Entidades Públicas.

3.1. Competencia de las Entidades Locales Menores para enajenación de su patrimonio.

Las Entidades Locales Menores solamente tienen atribuida la mera administración de su patrimonio, y en este sentido se regula por el **artículo 50 de la Ley 1/1998**, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, como competencia propia de estas entidades: *“la administración y conservación de su patrimonio, incluido el forestal, y la regulación del aprovechamiento de sus bienes comunales.”*

Esto supone que la Entidad Local menor puede disponer de su patrimonio pero no tiene, por sí misma la competencia para realizar el procedimiento de enajenación, debiendo concurrir la voluntad del Ayuntamiento matriz. A este respecto el **artículo 51.3 de la LRJCYL** dispone que los acuerdos que adopten las entidades locales menores sobre disposición de bienes deberán ser ratificados por el Ayuntamiento para ser ejecutivos.

La consecuencia jurídica de la falta de ratificación del acuerdo por el Ayuntamiento es la nulidad por infracción de un trámite esencial del procedimiento según lo dispuesto en el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de la Administraciones Públicas.

3.2. Competencia de los órganos de la Entidad Local Menor.

El **Artículo 61 de la LRLCYL** establece que:

“El Alcalde pedáneo y la Junta Vecinal o, en su caso, Asamblea Vecinal, ostentarán las atribuciones que la legislación establezca como propias del Alcalde y del Pleno del Ayuntamiento, respectivamente, limitados al ámbito de competencias de la entidad local menor.”

En la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se regulan las competencias en materia de contratación en las entidades locales, estableciendo las normas de enajenación del patrimonio en los **apartados 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda**, según los cuales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados y la enajenación del patrimonio, cuando el presupuesto base de



licitación/valor del bien no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto (capítulo 1 a 5 del presupuesto de ingresos menos recursos de carácter no recurrente o extraordinarios) ni el importe de tres millones de euros.

Corresponde al Pleno la competencia para la enajenación del patrimonio cuando no esté atribuida al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

En cualquier supuesto, la enajenación de bienes cuando su cuantía exceda el 20% de los recursos ordinarios del presupuesto deberán ser acordadas con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (artículo 47.2.m) de la LBRL)

3.3. Finalidad o destino de los fondos obtenidos de la enajenación

El destino de estos fondos está limitado conforme a lo regulado 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 según el cual:

*“Los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales **no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes**, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales.”*

3.4. Procedimiento de enajenación:

El **artículo 80 del TRRL** determina que “Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por **subasta pública**.” Se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.

A este respecto, el **artículo 112.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales** aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

De conformidad con el **artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público**, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están excluidos del ámbito de aplicación de la



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.

3.4.1. Actuaciones previas a los trámites de enajenación:

- Justificada la necesidad y conveniencia de la enajenación conforme al artículo 5 de la Ley de Bases de Régimen Local, motivando el acto en alguna causa de utilidad pública o interés social, y antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble, se procederá 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. (Art. 113 RBEL)

- Es requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la **valoración técnica** de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio. (Artículo 118 RBEL)

- Asimismo, en caso de que se destine a una finalidad determinada como es su edificación, se emitirá Informe Técnico acreditativo de la clasificación urbanística de la finca según el planeamiento y/o la legislación vigente, con indicación expresa de usos, edificabilidad, alineaciones, etc.

3.4.2. Autorización y Dación de cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma

El **artículo 79.1 del TRRL** establece:

"1. Toda enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma. Si su valor excediera del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación requerirá, además, autorización de aquél."

En el mismo sentido se recoge la disposición de bienes patrimoniales de las Corporaciones locales por el **artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales**, según el cual: *"Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto anual de la Corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca"*



La Comunidad Autónoma de Castilla y León a través del **Decreto 256/1990, de 13 de diciembre de 1990**, por el que se delega el ejercicio de determinadas funciones de titularidad de la Comunidad Autónoma en las Diputaciones Provinciales de Castilla y León, en su artículo 3º.I, señala entre otras, la delegación de las siguientes respecto a la disposición de bienes patrimoniales de las Corporaciones Locales:

1.1. La autorización de los expedientes de enajenación, permuta o gravamen de bienes inmuebles patrimoniales de las Corporaciones Locales, cuando su valor exceda del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación.

1.2. Recibir la dación de cuenta en los expedientes de enajenación, permuta o gravamen de bienes inmuebles patrimoniales de las Corporaciones Locales cuando su valor no exceda del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación.

La documentación necesaria para la tramitación de los expedientes en materia de bienes patrimoniales de las Corporaciones Locales con una población inferior a 20.000 habitantes se encuentra relacionada en la *Circular de la Dirección General de Administración Territorial de 11 de Abril de 1985 (BOCYL nº 29 de 16 de abril de 1985)*, siendo los siguientes documentos:

- Escrito del Presidente de la Corporación solicitando autorización o dando previo conocimiento.
- Certificación literal del acuerdo corporativo plenario sobre la enajenación con expresión de las circunstancias sustanciales, especialmente las de identificación, informe secretarial, quórum y causa y finalidad de la enajenación.
- Certificación del importe de los recursos ordinarios del último Presupuesto Ordinario aprobado.
- Valoración actualizada del bien por técnico competente, según la naturaleza del mismo.
- Certificación literal del Inventario de bienes, con expresión de la calificación jurídica como bien de propios.
- Certificación de la inscripción registrada o de haberse solicitado.
- Documento acreditativo de la calificación urbanística del inmueble según el planeamiento existente o, en defecto de éste, informe de los Órganos Provinciales competentes para emitirlo. No se autorizará la venta de parcelas que contravengan las limitaciones previstas en la Ley del Suelo y demás



normas de aplicación, o en las disposiciones sectoriales sobre unidades mínimas de cultivo, en el supuesto de fincas rústicas.

De este modo en el caso de que la Corporación cuente con Patrimonio Público de Suelo y la calificación del inmueble es suelo urbano o urbanizable se podrá destinar a cualquiera de las finalidades señaladas en el artículo 125 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

- Informe jurídico del Secretario de la Corporación.
- Certificación de la exposición al público por término de quince días en el B.O.P. y Tablón de anuncios de la Corporación, de su resultado, de las reclamaciones presentadas y del acuerdo corporativo resolutorio de éstas.
- En los supuestos de bienes de Entidades Locales Menores, certificación del acuerdo ratificatorio del Ayuntamiento al que pertenezcan.

3.4.3. Acuerdos del órgano competente.

El órgano competente para acordar la enajenación iniciará el expediente justificando su conveniencia o necesidad, destino de los recursos que se obtengan, forma de proceder a la enajenación, y la emisión de los documentos que resulten procedentes conforme a lo anteriormente expuesto, ordenando la redacción del Pliego de Cláusulas Administrativas particulares que habrá de regir la enajenación.

Una vez incorporados dichos documentos se dictará resolución motivada aprobando el expediente y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación.

Dicha resolución así como el anuncio de licitación para la adjudicación del contrato patrimonial se publicarán en el perfil del contratante, actualmente Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACE), de conformidad con el artículo 135 de la LCSP, continuando su tramitación conforme al pliego de cláusulas aprobado hasta la resolución de la enajenación.

Según el artículo 113.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas la formalización del contrato deberá elevarse a Escritura Pública.



CONCLUSIONES

PRIMERA.- Las vías públicas son bienes públicos afectados al uso público, y por tanto inalienables según el artículo 132.1 de la Constitución Española.

Su desafectación del uso público requiere la previa tramitación de un expediente, conforme al procedimiento del artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en el que se acreditará su oportunidad y legalidad, pudiendo basarse en cualquier causa o motivo en que se justifique la mayor conveniencia para el interés público.

SEGUNDA.- Tras la depuración física y jurídica del bien patrimonial resultante, este puede ser enajenado para la finalidad de edificar, ya sea una parcela o varias las resultantes de la segregación de la matriz, siempre que el uso y destino previsto sea conforme con la normativa urbanística aplicable en el Municipio y legislación de urbanismo de Castilla y León.

Tratándose de bienes que forman parte del patrimonio de la Entidad Local Menor se considera un trámite esencial la ratificación de los Acuerdos de la Junta

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 (TRLR), 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.

LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS