



INFORME

**ASUNTO: PERMUTA DE PARCELAS UBICADAS EN EL PARAJE _____ DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE _____.**

ANTECEDENTE DE HECHO

Con fecha __ de abril de 2016, ha tenido entrada en el Registro General de la CARM escrito del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de _____ (*n.º R.E.* _____), adjuntando Certificado del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento de fecha __ de _____ del año en curso, así como copia del expediente, relativo de “*permuta de terrenos en el paraje _____*” para su toma de conocimiento, según reza el citado escrito.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 30/1992, de 29 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL)
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM)
- RD Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL)
- RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL)
- RD Legislativo 3/2011, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP)
- RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la de Haciendas Locales (TRLHL)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

GENERALES

PRIMERA.- Competencia para la emisión del presente informe.

El presente informe se emite en ejercicio de las funciones que el Decreto 53/2001, de 15 de junio, atribuye al Servicio de Asesoramiento a Entidades Locales en el artículo 42.1.d), y en el marco de las competencias encomendadas al Director General de Administración en el artículo 40.3.a del citado Decreto 53/2001, de 15 de junio, así como en el artículo 5 del Decreto n.º 104/2015, de 10 de julio.



SEGUNDA.- Toma de conocimiento de las permutas de parcelas municipales. Competencia y naturaleza.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.1 del TRRL, toda enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma, y, 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 pronuncia el art. 109 del RBEL.

Por otra parte, tal y como se ha indicado en la consideración anterior, en virtud del artículo 40.3 del Decreto Regional 53/2001, de 15 de junio, se atribuye al Director General competente en materia de Administración Local la "toma de conocimiento" de las enajenaciones; amén de corresponder a este Centro Directivo el control y supervisión de actos y acuerdos municipales.

Es por ello que, en cumplimiento de estos preceptos, esta Dirección General debe cerciorarse del acomodo a la legalidad del negocio jurídico proyectado o acordado, debiendo examinar y verificar la legalidad de la decisión adoptada mediante la supervisión del expediente completo, o de toda la documentación acreditativa del cumplimiento de cada uno de los requisitos legalmente previstos.

TERCERA.- Relativa a las enajenaciones y los requisitos que deben concurrir en la instrucción y tramitación del expediente de permuta.

En la instrucción del expediente municipal de enajenación de un bien patrimonial por permuta se deben observar todos y cada uno de los requisitos recogidos en el RBEL, LPAP y demás normas que regulan la materia, en concreto:

1.- Previa depuración de la situación física y jurídica.

Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de cualquier inmueble, por mor del art. 113 del RBEL, 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.

No obstante, señala el art. 136 de la LPAP (precepto no básico) que podrán venderse sin sujeción a lo dispuesto en el apartado anterior bienes a segregar de otros de titularidad de quien los enajene, o en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento del adquirente y sean aceptadas por éste.

2.- Valoración de los bienes a enajenar.

De conformidad con lo previsto en el art. 118 del RBEL, será requisito previo a toda venta de *bienes patrimoniales* la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

3.- Destino.

Sin entrar en un análisis exhaustivo de esta cuestión, nos limitaremos a hacer referencia a la necesidad de que el Ayuntamiento se acomode a lo exigido por el artículo 5 del TRLHL y, para el caso del Patrimonio Municipal del Suelo, por el 227 y ss de la LOTURM y 38 y ss del TRLS.



4.- Acreditación de la necesidad de efectuar la permuta.

No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, 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.

Respecto a la necesidad de realizar la permuta, el Tribunal Supremo mantiene que no basta con justificar la conveniencia de la misma, sino que es imprescindible acreditar su necesidad. A este respecto, el alto tribunal, 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. (...) 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 (...) 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. “

5.- Constancia documental y registral de la referencia catastral.

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, en los términos previstos en el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

6.- Órgano competente para la enajenación.

De conformidad con lo señalado en la Disposición Adicional Segunda 1 y 2 del TRLSCP, en municipios de régimen común, corresponde a los Alcaldes la enajenación del patrimonio



cuando su valor no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, toda vez que compete al Pleno cualquier enajenación que no esté atribuida a la Alcaldía o de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

ESPECÍFICA

Única.- Insuficiente acreditación de los requisitos exigidos en la instrucción y tramitación del expediente.

Analizada la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de _____ no consta acreditada la totalidad de la documentación exigida en la tramitación del expediente de permuta, reseñada en la consideración jurídica tercera de este informe y que es necesaria para que este Servicio pueda concluir si la misma se ajusta a derecho; documentación que debe estar actualizada a la fecha de tramitación del expediente, y que se concreta, en:

1. La depuración de la situación física y jurídica del bien a enajenar.

- a) No obra aportada una precisa *depuración física y jurídica* del bien concreto a enajenar, ya que no se consta expresamente el carácter patrimonial de las parcelas municipales objeto de permuta.
- b) Tampoco consta certificación de los datos obrantes en el inventario municipal de las citadas fincas.
- c) Por otra parte, según el informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha __ de _____ de 2016 "*aproximadamente 9761 m² del lote de terrenos particulares están ya urbanizados y construidos*". Dicha circunstancia no consta en la documentación registral aportada, como tampoco lo hace la titularidad de dichas edificaciones.

2. Constancia documental y registral de la referencia catastral.

No existe constancia documental de la referencia catastral de ninguna de las fincas, ni en las notas simples registrales aportadas (art. 38 del TRLCI).

3. Justificación de la necesidad de la permuta.

No se aporta la justificación de la necesidad de realizar la permuta, ni la justificación de que la realización de una ulterior agrupación de fincas en suelo urbanizable sectorizado es necesaria para el interés general.

CONCLUSIÓN

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 56 y 64 de LRBRL, así como en los arts. 71 y 42.5.a) de la LRJAP-PAC, **procede que por este Centro Directivo se requiera a ese Ayuntamiento para que, en el plazo de veinte días hábiles, subsane la mencionada solicitud y aporte la documentación que más abajo se indica y que ha de formar parte del expediente de permuta**, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada al efecto, quedando suspendido el plazo de resolución del procedimiento, en los términos indicados en el art. 42.5.a) de la mencionada LRJPAC.



Documentación a remitir para acreditar:

- La depuración de la situación física y jurídica de los bienes: se requiere certificación de los datos obrantes en el inventario municipal y acreditación de la naturaleza patrimonial de los bienes a permutar. Depuración jurídica de los 9761m² que según el informe técnico obrante en el expediente se encuentran urbanizados y edificados.
- Constancia documental y registral de la referencia catastral.
- Justificación de la necesidad de realizar la permuta.

Es cuanto procede informar sobre el asunto de referencia.

Murcia, 9 de mayo de 2016
SERVICIO DE ASESORAMIENTO A LAS ENTIDADES LOCALES