

CIRCULAR de la Dirección General de Administración Territorial sobre tramitación de expedientes en materia de bienes de las Corporaciones Locales, cuya resolución compete a la Junta de Castilla y León.

La publicación del Decreto 128/1984, de 3 de diciembre, de la Junta de Castilla y León sobre protección del Patrimonio de las Entidades Locales y actualización de sus Inventarios, plantea la conveniencia para su operatividad de clarificar y precisar determinados aspectos adjetivos de modo que la tramitación de los expedientes, de transmisiones de bienes, que compete autorizar a la Junta de Castilla y León, sea homogénea y las Corporaciones Locales conozcan previamente los criterios sobre los requisitos exigibles y los documentos necesarios para acreditar su cumplimiento.

A tal fin se expresan a continuación, para conocimiento de las Corporaciones Locales de la Comunidad, los requisitos y documentos normalmente exigibles en los expedientes de más frecuente tramitación.

1. Enajenación de bienes de propios.

Requieren autorización de la Consejería de Presidencia y Administración Territorial cuando su valor exceda del 25 % del Presupuesto anual de la Corporación y el previo conocimiento de la Consejería cuando su valor no alcance dicha cifra (Real Decreto 3532/1981, de 29 de diciembre, sobre transferencia de las competencias y Decreto antes citado 128/84 de la Junta de Castilla y León).

Los trámites del procedimiento local serán los mismos en uno y en otro caso, salvo cuando no excedan del 10 % del presupuesto, en que se omiten las exigencias del quorum del artículo 3°. d) y de la necesidad del informe previo del Secretario del artículo 4°. 1. b) de la Ley 40/81.

Los documentos y requisitos a creditar en los expedientes de enajenación de que deba conocer la Consejería serán los siguientes:

1°. Escrito del Presidente de la Corporación solicitando autorización o dando previo conocimiento.

2°. Certificación literal del acuerdo corporativo plenario sobre la enajenación, con expresión de las circunstancias sustanciales, especialmente las de identificación, informe secretarial, quorum y causas y finalidad de la enajenación.

3°. Certificación del importe del último Presupuesto Ordinario aprobado.

4°. Valoración actualizada del bien por técnico competente, según la naturaleza del mismo.

5°. Certificación literal del Inventario de bienes, con expresión de la calificación jurídica como bien de propios.

6°. Certificación de la inscripción registral o de haberse solicitado.

7°. Documento acreditativo de la calificación urbanística del

inmueble según el planeamiento existente o, en defecto de éste, informe de los Organos 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.

8°. Informe jurídico del Secretario de la Corporación.

9°. Certificación de la exposición al público por término de quince días en el "B.O.P." y Tablón de Anuncios, de su resultado, de las reclamaciones presentadas y del acuerdo corporativo resolutorio de éstas.

10°. En los supuestos de bienes de Entidades Locales Menores, certificación del acuerdo ratificatorio del Ayuntamiento al que pertenezcan.

En las enajenaciones de bienes cuyo valor no exceda del 25 % del Presupuesto, el acuse de recibo formal, necesario para el otorgamiento de escritura pública e inscripción registral, se efectuará una vez recibido de la Corporación el expediente.

2. Permutas.

Son exigibles los mismos requisitos y documentación, con las acomodaciones naturales de su especificidad, acreditándose además:

1. Que las partes han mostrado su conformidad con la permuta y con los valores asignados por los técnicos a los bienes respectivos.

2. Que el bien que recibe la Corporación Local se encuentra libre de cargas y registrado.

3. Enajenación de parcelas no utilizables.

Deben cumplirse los requisitos generales señalados para las enajenaciones de bienes, con las adaptaciones lógicas y en especial:

4. En los sobrantes de vía pública no edificables, se incluirá certificación del expediente de cambio de calificación Jurídica, exigido por el artículo 7°. -3, del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

2. Se certificará de la inclusión en el Inventario de la parcela como bien de propios.

3. En todo caso figurará un informe técnico que acredite que no es posible el aprovechamiento, edificación o uso adecuado de la parcela teniendo en cuenta el planeamiento y la legislación urbanística aplicable y que no va a ser necesaria para las vías de circulación abiertas.

4. Se acreditará en el expediente que sólo es posible la utilización de la parcela por el titular o titulares de los terrenos colindantes, a los que se pretende enajenar, acompañando plano o croquis ilustrativo.

Se expresará en el acuerdo del Pleno o de la Comisión Permanente sobre la enajenación, que quedará condicionada al previo

conocimiento o autorización de la Junta de Castilla y León.

4. Cesiones gratuitas de bienes a Entidades o Instituciones Públicas.

Estas cesiones, que no necesitan autorización, en virtud de lo dispuesto expresamente por el artículo 3.1 del Real Decreto 1710/1979, del 16 de junio, conviene que sean comunicadas a efectos informativos a la Dirección General de Administración Territorial, a través de la Delegación Territorial de la Consejería en la provincia.

Se recomienda a las Corporaciones, la conveniencia de incluir en las escrituras públicas sobre esta clase de cesiones una cláusula precisa de reversión para el caso de los incumplimientos previstos en el artículo 97 del Reglamento de Bienes y un especial rigor en la observancia de los requisitos del artículo 96.1.a) del mismo texto, especialmente en la exigencia de que la Entidad cesionaria justifique documental e inequívocamente su carácter público.

5. Alteraciones de la calificación jurídica.

Correspondiendo a la Junta de Castilla y León la aprobación de los expedientes de desafectación de bienes comunales, de las Corporaciones Locales, procede concretar los requisitos mínimos de los mismos, señalados por los artículos 8,83 y concordantes del Reglamento de Bienes, en relación con el 194 de la Ley de Régimen Local del 24 de junio de 1955.

Los documentos que deben formar el expediente son los señalados con los números 1, 2, 5, 6, 8, 9 y 10 para el de enajenación, con las salvedades y acomodaciones lógicas y las especialidades siguientes:

- a) Será siempre necesario el voto favorable de las dos terceras partes del número de hecho y, en todo caso, de la mayoría absoluta legal de miembros de la Corporación.
- b) La información pública será previa al acuerdo y por término de un mes.
- c) Es asimismo necesario el dictamen favorable del Instituto para la Reforma y Desarrollo Agrario.
- d) Deberá fundamentarse la desafectación y conversión en bienes de propios en que por su naturaleza o por otras causas los bienes no fueron aprovechados comunalmente durante más de diez años, aunque en algunos de ellos existieran actos aislados de disfrute.

Una vez aprobado el expediente por la Junta se procederá a la rectificación de la calificación jurídica en el inventario y en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto específico del párrafo quinto del artículo 8º. del Reglamento de Bienes, la no necesidad de acto formal debe entenderse como supresión de los requisitos de tramitación del expediente exigido por los párrafos 1 y 2 del artículo, del dictamen del IRYDA y de la aprobación por la Junta, pero la desafectación requerirá acuerdo corporativo que declare probada concluyentemente la situación de hecho que la fundamenta y decida la modificación de la calificación jurídica en el Inventario de Bienes.

6. Adjudicación de aprovechamientos comunales mediante precio.

Estas adjudicaciones requieren autorización de la Junta y pública subasta según previenen el artículo 81 y concordantes del Reglamento de Bienes en relación con la competencia transferida por el apartado 4.2 del Anexo I del Real Decreto 3036/1982, de 24 de junio.

Serán necesarios en el expediente, para obtener la autorización, los siguientes documentos:

1. Solicitud de autorización del Presidente de la Corporación en la que se razonará sobre la procedencia del sistema de adjudicación mediante precio y sobre la imposibilidad de las demás formas preferentes de aprovechamiento del artículo 77 del Reglamento de Bienes.

2. Certificación del acuerdo corporativo sobre la adjudicación por dicho sistema, precisando los bienes comunales y aprovechamientos afectados.

3. Certificaciones de la exposición al público durante 8 días en el tablón de anuncios de la Entidad del acuerdo expresado en el apartado 2 y de su resultado, acompañando, en su caso, copia de las reclamaciones presentadas y de los acuerdos sobre las mismas recaídos. Este trámite, no exigido expresamente por la Ley, se considera necesario para acreditar que no se produce perjuicio a los intereses, ni indefensión, de los vecinos beneficiarios de los aprovechamientos a enajenar.

7. Inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.

El artículo 119 de la Ley de Régimen Local y el 35 y concordantes del Reglamento de Bienes, señalan la obligatoriedad y procedimiento de la inscripción de los bienes inmuebles de las Corporaciones Locales en el Registro de la Propiedad.

Conviene recordar de estos preceptos que cuando las entidades Locales carezcan de título escrito de dominio, pueden inscribir los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación del inventario, expedida por el Secretario, con expresión de todas las circunstancias que consten y especialmente la naturaleza jurídica del bien y el modo en que fue adquirido.

Estas inscripciones no surtirán efectos contra terceros hasta que transcurran dos años desde su fecha. No procederá la inmatriculación por certificación cuando exista título de dominio o posibilidad de lograrlo.

Las Corporaciones Locales gozarán de exención del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales por expedición de dichas certificaciones, según aclaró la Circular de la Dirección General de lo Contencioso de 13 de abril de 1970.

El artículo 35.5 del Reglamento de Bienes reduce a la mitad los honorarios de los Registradores por la inmatriculación o inscripción de Bienes de las Entidades Locales.

8. Instrucciones finales.

Todos los expedientes que tramiten las Corporaciones Locales de que se ha hecho mención en los epígrafes anteriores y deba conceder la Junta de Castilla y León, se remitirán por las

Corporaciones Locales a las Delegaciones de Presidencia y Administración Territorial de la respectiva provincia, que podrán recabar de las mismas cuantos datos y documentos consideren necesarios para su posterior resolución por el Organo de la Junta que la tenga atribuida.

La remisión directa de expedientes a los Organos Centrales, en la materia de bienes, demorará su resolución, puesto que serán reexpedidos a las Delegaciones Territoriales para su estudio e informe.

Esta Dirección General prestará a las Corporaciones Locales cuantos asesoramientos consideren convenientes en las materias a que se refieren estas Instrucciones.

Valladolid, a 11 de abril de 1985.

El Director General de Administración Territorial,

Fdo.: VALENTIN MERINO ESTRADA