

**INFORME JURÍDICO: ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA VENTA DE SOLAR
POR AYUNTAMIENTO**

ANTECEDENTES

Primero.- El Alcalde del Ayuntamiento de XXXX, con fecha YYYY, N^o Expte XXXX, solicita informe jurídico sobre el escrito presentado en el Ayuntamiento de XXXX al objeto de elevar a escritura pública el acuerdo del Pleno de fecha YYYY, de venta de un solar en la localidad de XXXX, a fin de que por parte de los Servicios Jurídicos del Servicio de Asistencia a Municipios, se proceda a expedir informe jurídico respecto a la procedencia de lo solicitado y el procedimiento administrativo legal de formalizarlo, toda vez que la parcela catastral y registral vendida tiene 363 m2 y la venta a los interesados recoge 308 m2.

Segundo.- Se hace constar que la Secretaria Interventora del Ayuntamiento de XXXX se abstiene de informar al respecto, en base al art. 23.1 y 23.2. b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

Tercero.- Junto con dicha solicitud se remiten por el Ayuntamiento los siguientes documentos:

Solicitud de informe

Solicitud del Particular

Nota simple

Sobre los referidos antecedentes han de considerarse los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El presente informe se emite en virtud de lo previsto en el Reglamento de Asistencia Jurídica, Económica y Técnica de los municipios de la provincia de Zamora, publicado en el BOP de Zamora n^o 41 de 5 de abril de 2004, que regula el funcionamiento del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Zamora, estableciendo los requisitos y procedimiento para dicha asistencia, dando cumplimiento de este modo a lo dispuesto en el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de

las Bases del Régimen Local, que establece que 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.

Se han cumplido los requisitos y procedimiento establecidos en dicho Reglamento; en concreto, la petición de informe está suscrita por el alcalde de la entidad local y dirigida al presidente de la Corporación Provincial (art. 13.1), y existe informe del Secretario manifestando su opinión en el asunto concreto (art. 14).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 del citado Reglamento, el informe emitido no será vinculante para la entidad local solicitante.

Segundo.- La situación planteada reviste cierta complejidad. El origen del problema está en expedientes previos de enajenación mediante subasta y segregación de fincas tramitados por el Ayuntamiento de XXXX, desde el año YYYY, de los que deriva la discordancia en la superficie de la finca, en cuyo análisis no se va a entrar.

Nos vamos a centrar en la forma en la que se puede llevar a cabo la rectificación de una medida superficial.

De la documentación aportada por el Ayuntamiento, parece que en el acuerdo del pleno de fecha XXXX, se enajenaron menos metros de los que, realmente tenía la finca; existe una discrepancia en la superficie.

No se trata de un exceso o defecto de cabida, para lo que habría que acudir a la Ley Hipotecaria que establece un procedimiento de rectificación de ésta, en su artículo 201, que se inicia ante Notario y se regula por el trámite del expediente de dominio establecido en el artículo 203 de la misma Ley.

Tampoco parece aplicable el procedimiento previsto en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Justificada la necesidad o conveniencia municipal de llevar a cabo una enajenación, y de conformidad con el art. 136.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, se procederá a la depuración física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese.

Antes de iniciar los trámites del expediente de enajenación de bienes, hay que depurar la situación física y jurídica de la finca, objeto de mismo, tanto en el aspecto material (superficie, linderos, características, situación, etc.) como en el jurídico (titulación). Lo que ahora se pretende, debió de hacerse antes de aprobar el expediente.

Según exige el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, será requisito previo a la venta, que los Servicios Técnicos Municipales realicen la valoración técnica del bien que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

Deberán adjuntarse al expediente certificado del Inventario de bienes y, en caso de bien inmueble, nota simple de la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad, analizando las cargas que pudiera tener

El precio de la enajenación será el que figure en la tasación del informe técnico.

Tercero.- El procedimiento más adecuado puede ser la enajenación de los metros que faltan a través de la adjudicación directa.

Sin embargo, no cabe acudir al régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la administración local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración local.

En este sentido la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 13 de mayo de 2009, impide la enajenación directa basada en la LPAP puesto que considera que, siendo esta ley de ámbito estatal, estos artículos no son básicos de acuerdo con la disposición adicional segunda de la citada ley, por lo que habrá que acudir a la legislación básica de régimen local

Los metros que restan de la parcela que se pretende enajenar de forma directa, no llegan a constituir una superficie económicamente explotable y no es susceptible de prestar una utilidad acorde con su naturaleza.

Ello nos lleva a las llamadas parcelas sobrantes así pues el artículo 7 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales define de la siguiente manera las parcelas sobrantes:

Se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que, por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado.

El RBEL permite la enajenación directa de parcelas sobrantes en favor del colindante, artículo 115.

Ahora bien, para que la parcela pueda ser considerada sobrante no basta la aquiescencia tácita, sino que se requiere un procedimiento de calificación tal y como regula el RBEL en sus artículos 7 y 8.

Artículo 7

2. Se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado.

3. Para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de calificación jurídica, en la forma que previene el artículo siguiente

Artículo 8

1. La alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.

2. El expediente deberá ser resuelto, previa información pública durante un mes, por la Corporación Local respectiva, mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma.

De este modo, siendo calificada la parcela como sobrante, el RBEL nos ofrece la posibilidad de la adjudicación directa al colindante, no siendo incompatible con la resolución mencionada, la cual solo hace referencia a la imposibilidad de aplicar el artículo 137.4 de la LPAP a las EELL por no constituir legislación básica.

Cuarto.- En la tramitación de este expediente, adquieren especial importancia los informes técnicos municipales en los que se determine la superficie, linderos y cabida del inmueble en cuestión y la comprobación de si se corresponde con la documentación catastral y del registro de la propiedad así como la valoración técnica del bien que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

Por todo ello, y en base a la exposición jurídica aquí enumerada, pueden formularse las siguientes

CONCLUSIONES

Primero.- El Ayuntamiento deberá determinar, mediante los correspondientes informes técnicos, la superficie, linderos y cabida del inmueble en cuestión y la comprobación de si se corresponde con la documentación catastral y del registro de la propiedad así como la valoración técnica del bien que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

Segundo.- El procedimiento más adecuado puede ser la enajenación de los metros que faltan a través de la adjudicación directa.

Sin embargo, no cabe acudir al régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la administración local al no

relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración local, por lo que habrá que acudir a la legislación básica de régimen local, en este caso al Reglamento de Bienes de las Entidades Locales .

Los metros que restan de la parcela que se pretende enajenar de forma directa, no llegan a constituir una superficie económicamente explotable y no es susceptible de prestar una utilidad acorde con su naturaleza. Ello nos lleva a las llamadas parcelas sobrantes.

Para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de calificación jurídica, en la forma que previene el artículo 8 del Reglamento de Bienes.