



## INFORME

**ASUNTO: TOMA DE CONOCIMIENTO DE CESIÓN GRATUITA DEL USO AL CONSORCIO DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS DE UN INMUEBLE EN EL QUE SE UBICAN LAS INSTALACIONES DEL PARQUE DE BOMBEROS DE XXXX.**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**UNO.-** Con fecha 9 de mayo de 2017 se recibió en este Centro Directivo Comunicación interior procedente de la Dirección General de Patrimonio e Informática, al que se acompañaba *“expediente de cesión gratuita al Consorcio de Extinción de Incendios del inmueble en el que se ubican las instalaciones del parque de bomberos de XXXX”*, que había sido tramitado por el mencionado Ayuntamiento.

**DOS.-** Examinada la comunicación remitida se comprueba que el expediente consta de la siguiente documentación:

- Solicitud de cesión del inmueble en el que se ubican las instalaciones del parque de bomberos de XXXX y de la nave contigua al mismo, suscrita por el gerente del CEIS de 23 de junio de 2016.
- Informe de necesidades de espacio del parque de bomberos de XXXX, emitido por el Director técnico el 8 de agosto de ese año.
- Informe técnico de la Jefa de Servicio del Área de Urbanismo de 31 de agosto del pasado año que, entre otros aspectos, contiene la tasación del bien.
- Consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales del inmueble.
- Planos del “proyecto de cesión”.
- Informe de la Interventora accidental de 14 de octubre de 2016.
- Informe de Secretaría emitido el 16 de agosto de 2016.
- Certificado expedido el 30 de septiembre de 2016 que declara que consta la titularidad municipal y la naturaleza patrimonial del bien “lonja municipal de pescados y almacén antiguo” en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de XXXX, cuyas fichas se adjuntan.
- Certificado expedido el 30 de septiembre de 2016 que declara que consta la titularidad municipal y la naturaleza patrimonial del bien “parque de bomberos, policía local, protección civil”, en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de XXXX, cuyas fichas se adjuntan.
- Certificado del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 18 de octubre de 2016 de “someter a exposición pública el expediente de cesión gratuita de inmueble al Consorcio de Extinción de Incendios y Salvamento de la CARM”.
- Anuncio de Exposición Pública de cesión gratuita de inmueble para Parque de Bomberos. (BORM nº 272, de 23 de noviembre de 2016).
- Informe de la Jefa de Servicio de Régimen Interior de 4 de enero del año en curso, que manifiesta que no consta que se hayan presentado alegaciones, reparos u observaciones en relación con el Anuncio de Exposición Pública de cesión gratuita de inmueble para Parque de Bomberos.
- Certificado del Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación el día 26 de enero de 2017 de “sobre cesión gratuita de inmueble al Consorcio de Extinción de Incendios y Salvamento de la CARM”.



- Notificación del citado Acuerdo de Pleno al Consorcio de Extinción de Incendios y Salvamento de la CARM, el día 1 de marzo de 2017.

### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- 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)
- 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. (TRLS)
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM)
- Decreto nº 53/2001, de 15 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia.
- Decreto nº 68/2017, de 17 de mayo, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

### **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 Local en el artículo 40.3.a) y .2.d) del citado Decreto 53/2001, de 15 de junio, así como en el artículo 8 del Decreto 68/2017, de 17 de mayo.

Dicha normativa ha de ser completada con lo dispuesto en la LRBRL, en concreto, a sus artículos 56, 64 y 65 y en el ROF, artículos 196, 214 y 215, todo ello puesto en relación con lo recogido en los arts. 102 y ss. de la LRJPAC, respecto de la revisión de oficio de los actos administrativos.

#### **SEGUNDA.- Toma de conocimiento de las enajenaciones de bienes inmuebles municipales. Competencia y naturaleza.**



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 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 sentido semejante se pronuncia el art. 109 del RBEL, que, asimismo, en su apartado 2 señala que, de las cesiones gratuitas habrá de darse cuenta a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma.

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 y cesiones gratuitas; 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 ha de 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 cesiones gratuitas y los requisitos que deben concurrir en la instrucción y tramitación del correspondiente expediente.**

Siguiendo a *Fernández Acebedo*, debe indicarse que la cesión gratuita constituye una forma especial de enajenación, únicamente admisible en la legislación patrimonial para fines de utilidad pública o interés social.

Así, en el ámbito local, y de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 109 del RBEL, los *bienes inmuebles patrimoniales* no podrán cederse gratuitamente sino a entidades o instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, debiendo darse cuenta a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma, esto es, a la Dirección General de Administración Local (en virtud del Decreto 53/2001, de 15 de junio).

Así, en dichos preceptos (que se complementan con el art. 111 del citado reglamento) se regula, en principio, el traspaso de la titularidad del bien inmueble municipal, aunque ello no obstante, la doctrina viene entendiendo que también a través de dicha vía es *posible ceder (de forma gratuita) el uso*, como derecho real limitado.

Con carácter general se distinguen dos tipos de cesiones: por un lado, una cesión gratuita absoluta que supone la traslación de la propiedad del bien, y por otro, una cesión limitada, esto es, una cesión limitada en el tiempo por un periodo determinado, o una cesión únicamente del uso.

Podría estimarse, pues, que la cesión de uso gratuita implica una traslación en el disfrute y aprovechamiento de un bien patrimonial pero sin que haya una contraprestación económica.

Ahora bien, en cualquier caso estamos ante cesiones de bienes patrimoniales, por lo que no tiene encaje en este precepto la cesión de bienes demaniales, ya que en tal caso debería



procederse previamente a la «desafectación» del bien para que el mismo adquiriera el carácter de «patrimonial», a través del procedimiento correspondiente.

Finalmente señalar que no debe confundirse la cesión gratuita regulada en los artículos anteriormente relacionados con figuras diferentes, como pudieran ser las concesiones o autorizaciones y licencias contempladas en los artículos 74 y ss del RBEL como título habilitante de la utilización de bienes demaniales; ni tampoco con la mutación demanial prevista en los arts. 71 y ss de la LPAP y en la disposición adicional décima de la Ley 7/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y de fomento económico en la Región de Murcia.

Una vez dicho ello, procede relacionar los requisitos que han de observarse en la instrucción del expediente municipal objeto de este informe, y que vienen determinados en el RBEL, en la LPAP y en las demás normas que regulan la materia. En concreto son los siguientes:

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 depurará 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.- Requisitos específicos que deben concurrir en la instrucción y tramitación del expediente de cesión gratuita.

En cualquier caso, la instrucción del expediente municipal de cesión gratuita de un bien patrimonial debe efectuarse con arreglo a los requisitos recogidos en el art. 110.1 del RBEL, cuales son:

- a) Justificación documental por la propia entidad o institución solicitante de su carácter público y memoria demostrativa de que los fines que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término municipal.
- b) Certificación del Registro de la propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la entidad local.
- c) Certificación del Secretario de la corporación en la que conste que los bienes figuran en el inventario aprobado por la corporación con la antedicha calificación jurídica.
- d) Informe del interventor de fondos en el que pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.



- e) Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la entidad local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.
- f) Información pública por plazo no inferior a veinte días (plazo que, aunque el RBEL fija en 15 días, es, como mínimo, de 20, al albor del artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre –que coincide con lo previsto anteriormente en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

#### 4.-Destino.

Conforme a lo previsto en el artículo 111 del RBEL:

*1. Si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Corporación local, la cual tendrá derecho a percibir de la Entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos.*

*2. Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.*

*3. Los bienes cedidos revertirán, en su caso, al Patrimonio de la Entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones.*

#### 5.- Órgano competente.

De conformidad con lo señalado en el artículo 47.2.ñ) de la LRBRL se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación para la cesión gratuita de bienes a otras AAPP o instituciones públicas.

### ESPECÍFICA

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

Analizada la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de XXXX, se efectúan las siguientes observaciones:

##### 1.- Respecto a la depuración física y jurídica del inmueble.

No obra en la documentación aportada una precisa *depuración física y jurídica* del bien concreto a enajenar, y ello por diversas razones.

Así, en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 26 de enero de 2017 se aprueba la *cesión gratuita del USO* del bien inmueble de titularidad municipal sito en la Calle yyyy, con referencia catastral de la finca matriz 6647901XH5064H0001ZE, que tiene una superficie de 1.031,07 m2 construidos, de los cuales 737,71 m2 corresponden a la planta baja y 293,36 m2 corresponden a la planta baja y 293,36 m2 corresponden a la planta



entresuelo, calificados como bienes patrimoniales, con destino al PARQUE DE BOMBEROS DE XXXX.

Asimismo en la parte expositiva del acuerdo se indica expresamente lo siguiente: “(...) *los bienes solicitados son de titularidad municipal (...)*”.

*La superficie de la finca matriz es de 13.134 m<sup>2</sup>, según datos catastrales, dentro de la cual existen diferentes edificaciones. La edificación de la que se pretende ceder una porción posee una superficie de 2.236 m<sup>2</sup>”.*

*“La superficie a ceder de esta edificación asciende a un total de 1.031,07 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales 737,31 m<sup>2</sup> corresponden a la planta baja y 293,36 m<sup>2</sup> corresponden a la planta entresuelo. Dentro de esos 1.031,07 m<sup>2</sup> se encuentran las instalaciones actuales, cuya cesión se pretende también formalizar mediante este acuerdo”.*

Pues bien, en primer lugar debe reseñarse que no se aporta *nota simple registral* <<de los bienes inmuebles de titularidad municipal que se transmiten>>.

Independientemente debe tenerse en consideración que, al amparo del artículo 136 de la LPAP (\*), podrán transmitirse bienes a segregar de otros, que se encuentren 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; extremo éste que debe quedar acreditado en el expediente.

Además, y en segundo lugar, ha de tenerse en cuenta que se aportan dos certificados del Inventario Municipal relativos a bienes inmuebles diferenciados: “lonja municipal de pescados y almacén antiguo” y “parque de bomberos, policía local, protección civil”, a los que se adjuntan sus correspondientes fichas, pero en las que no se refleja la referencia catastral ni el número de inscripción registral.

Por otra parte se constata que el acuerdo adoptado por el Pleno el día 26 de enero del año en curso hace referencia a que “los bienes solicitados son de titularidad municipal y tienen el carácter de patrimonial”, pero ello no obstante, aunque conforme a las fichas de los inmuebles que obran en el expediente, los mismos tenían procedencia patrimonial en el momento de su adquisición por el Ayuntamiento; sin embargo, los nombres por los que ambos bienes son identificados en el Inventario Municipal parecen indicar que los mismos se encuentran actualmente afectados a un uso general o a un servicio público; cuestión ésta que debe aclararse por el Ayuntamiento.

## 2.- Respecto del alcance de la cesión gratuita.

Examinada la documentación remitida, se observa que en ocasiones se hace referencia a una “cesión gratuita del inmueble” (ver oficio de remisión del expediente a este Centro Directivo, y el anuncio en el BORM de 23 de noviembre de 2016); cesión que supone la transmisión de la titularidad del aquél. Sin embargo, otras veces se alude a la “cesión gratuita de uso del inmueble”. En este sentido vemos la propuesta del informe de Secretaría de 16 de enero del año en curso, y el acuerdo (punto primero) de pleno del pasado 26 de enero. Dando lugar ello a cierta confusión, debe especificarse el alcance de la cesión aprobada.



(\*). Este precepto, pese a no ser de carácter básico, puede aplicarse de forma supletoria.

### 3.- Información pública.

A la vista del anuncio efectuado en el BORM de 23 de noviembre de 2016 se observa que:

- Se somete a exposición pública la cesión <por período de 15 días>, cuando, de acuerdo con la legislación aplicable debe efectuarse por un mínimo de 20 días, y,
- Se expone <la cesión gratuita del inmueble>, cuando lo que se está tramitando es una cesión gratuita <del uso> de un inmueble (o eso parece desprenderse del expediente).

### CONCLUSIÓN

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 56 y 64 de LRBRL, así como en los arts. 73 y 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, **procede que por este Centro Directivo se requiera a ese Ayuntamiento para que, en el plazo de diez días, acredite la depuración física y jurídica del/de los inmueble/s a ceder gratuitamente en su uso al ZZZZ, y la naturaleza patrimonial del/de los mismo/s, salvando asimismo las deficiencias señaladas en la consideración jurídica específica única relativas a la determinación del alcance de la cesión aprobada y a la información pública realizada**, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por decaído en su pretensión del trámite de toma de conocimiento del expediente remitido, previa resolución dictada al efecto, y de que queda suspendido el plazo de resolución del procedimiento, en los términos indicados en el art. 22.1.a) de la mencionada Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Es cuanto procede informar en el asunto de referencia.

Murcia, documento firmado digitalmente en la fecha al margen.

VºBº

LA JEFA DE SERVICIO DE  
ASESORAMIENTO A EE.LL.

Victoria Amate Caballero

EL ASESOR DE RÉGIMEN LOCAL

José María Delgado Báidez