

204/2019/1593
RU

Se ha remitido a esta Asesoría Jurídica, por parte de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamiento, expediente relativo a la adquisición directa de un inmueble propiedad de “Administrador de Infraestructuras Ferroviarias” (en adelante ADIF) situado en la calle San Agapito 47 con vuelta a la calle Diamante 22, de Madrid, para destinarlo a equipamiento social y cultural del Distrito de Villaverde, a fin de que emita el informe preceptivo previsto en el apartado 6º.5.1.d) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 5 de septiembre de 2019 de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

Se trata, según se indica en el expediente, de la finca registral número 12.024 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 44 de los de Madrid, cuyo titular actual es ADIF y cuya adquisición por parte del Ayuntamiento viene justificada para ser destinada a usos dotacionales del Distrito de Villaverde.

Consiste en un negocio jurídico patrimonial (compraventa de inmueble) excluido expresamente de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, conforme a lo dispuesto en su artículo 9.2, concurriendo la circunstancia que al ser la vendedora la entidad pública empresarial del Estado ADIF puede ser adquirida directamente por el Ayuntamiento al permitirlo el artículo 116.4.a) la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP).

Dicho precepto de la LPAP permite la adquisición directa de los inmuebles *“cuando el vendedor sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector*



público”, siendo ADIF una entidad pública empresarial del Estado (artículos 20 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y 1 de sus Estatutos aprobados por Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre), es decir, es un organismo público vinculado o dependiente de la Administración General del Estado y, por tanto, perteneciente al sector público (artículos 2.2.a y 84.1.a de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público), concurriendo en consecuencia el supuesto señalado de la normativa patrimonial para la adquisición directa.

En el expediente que se tramite por el organismo público se deberá acreditar concurren los requisitos legalmente exigidos a dicho ente para la enajenación de sus inmuebles en la legislación patrimonial, en la normativa de su creación y estatutos (artículo 110.2 de la LPAP), entre ellos, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LPAP, y en el expediente municipal se debe acreditar concurren los requisitos legalmente exigidos a dicha Administración para las adquisiciones a título oneroso, fundamentalmente, dada la escasa regulación en la legislación local sobre dicho negocio jurídico, en los artículos 115 y 116 de la LPAP y 23 y ss. del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante RGLPAP), siendo este expediente municipal el que corresponde informar a esta Asesoría Jurídica en base a lo dispuesto en los artículos 116.3b) de la LPAP y 27.2 del RGLPAP, en relación con el artículo 57. 1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Madrid de 31 de mayo de 2004 y el apartado 6º.5.1.d) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 5 de septiembre de 2.019 de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

En consecuencia, sin perjuicio de lo que pudiera resultar del expediente de ADIF que habrá de tener acreditado el cumplimiento de los requisitos que le



son exigibles al momento de la celebración de la escritura, tras analizar el expediente municipal de acuerdo con la legislación aplicable, se informa **favorablemente** la propuesta que contiene la memoria de 29 de noviembre de 2019 obrante en el mismo, por considerar que resultan justificados los requisitos exigidos legalmente para la adquisición del inmueble y ajustadas a derecho las condiciones de adquisición que propone, si bien, con sujeción a las siguientes consideraciones:

1ª.-En la certificación registral obrante en el expediente se hace una descripción de la finca donde solo aparecen los linderos norte, noreste, este y, otra vez, noreste y se afirma que sobre la misma se han construido 32 viviendas y edificios complementarios, lo que constituye claramente un error si se tiene en cuenta que, según se indica en la propia certificación, la finca tiene la forma de un pentágono y según el informe de valoración, basado en el catastro, la superficie construida es tan solo de 425 m2. Por tanto, con el fin de determinar adecuadamente el objeto de la compraventa se debería efectuar una descripción del inmueble posible y ajustada a la realidad, teniendo en cuenta las segregaciones que se fueron realizando y aparecen en las notas marginales, subsanando los errores.

2ª.- Dado que la finalidad de la adquisición del inmueble es para ser destinado a equipamiento de bienestar social y cultural de un Distrito , deberá incorporarse al expediente informe técnico en el que se haga constar que el uso dotacional pretendido es permisible de acuerdo con el planeamiento vigente, toda vez que pese a ser solicitado un pronunciamiento al respecto en la nota de la Jefa de Servicio de Gestión del Patrimonio de 10 de septiembre de 2019, al solicitar el informe de valoración de mercado al Jefe de Servicio Técnico de Patrimonio, en el informe de valoración emitido lo que consta es la norma zonal aplicable al inmueble y que se valora conforme al uso residencial, es decir, no



consta acreditada la compatibilidad del uso pretendido, resultando ello esencial para determinar la conveniencia de la operación.

3ª.-Se debería hacer referencia en el expediente a la existencia, inexistencia o, en su caso, innecesiedad del certificado de eficiencia energética a que se refiere el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

4ª.-En el expediente deberá obrar, conforme exige el artículo 27.1.c) del RGLPAP, certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente y, como se prevé en la propuesta, la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización por parte de la Intervención General.

Es cuanto procede informar, no obstante el órgano gestor competente resolverá.

Madrid a 10 de diciembre de 2019.



Información de Firmantes del Documento

