

**204/2019/1592
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 de forma directa, a la Administración General del Estado, de dos locales situados en la calle Sebastián Francisco 2-4 con vuelta a la calle San Faustino, de Madrid, para destinarlos a equipamiento básico cultural y de bienestar social en el Distrito de San Blas-Canillejas, a fin de que emita el informe preceptivo previsto en el apartado 6°.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 de las fincas registrales números 29.986 y 29.987 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 17 de los de Madrid, cuyo titular actual es el Estado y cuya adquisición por parte del Ayuntamiento viene justificada en el expediente para ser destinadas a equipamiento básico cultural y de bienestar social del Distrito de San Blas-Canillejas.

Consiste en un negocio jurídico patrimonial (compraventa de inmuebles) 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 el vendedor el Estado y el comprador el Ayuntamiento de Madrid, resultarán necesarios dos expedientes administrativos, uno, a tramitar en la Administración General del Estado, en el que se deberán acreditar concurren los requisitos legalmente establecidos para la enajenación de inmuebles y especialmente en los artículos 135 y ss. de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP)



y 91 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) y, el otro, a tramitar por el Ayuntamiento, en el que 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 RGLPAP.

En el expediente a tramitar por la Administración General del Estado, por tanto, habrá de justificarse los requisitos exigidos para la enajenación de inmuebles (innecesariedad, desafectación, procedimiento, tasación...) y habrá de ser informado, en cuanto a su legalidad, por la Abogacía del Estado (artículos 138 de la LPAP y 118 del RGLPAP) y en el expediente a tramitar por el Ayuntamiento, han de justificarse los requisitos establecidos para las adquisiciones onerosas conforme a la normativa aplicable, siendo 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 del Estado 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 22 de noviembre de 2019 obrante en el mismo, por considerar que resultan justificados los requisitos exigidos legalmente para la adquisición de los inmuebles y ajustadas a derecho las



condiciones de adquisición que propone, si bien, con sujeción a las siguientes consideraciones:

1ª.-En el documento catastral obrante en el expediente la parcela catastral 8475702VK4787E0001ZI, que según el informe de valoración es una de las fincas a adquirir, aparece de titularidad del Ayuntamiento de Madrid, debiendo el órgano gestor asegurarse que se trata de un error, esto es, que realmente no existe ningún título municipal en contra del certificado registral obrante en el expediente en el que consta es propiedad del Estado (Ministerio de Administraciones Públicas) o de la escritura pública de los inmuebles que se dice en la memoria (página 8) se acompaña pero que no obra en la documentación remitida a esta Asesoría Jurídica. Es decir, debe confirmarse como parece probar la certificación registral remitida y el hecho de que el Ayuntamiento venga disfrutando de una autorización demanial sobre los inmuebles concedida por el Estado que no existe ningún título municipal que desvirtúe tal prueba.

2ª.- Dado que la finalidad de la adquisición de los locales es para ser destinados a equipamiento básico cultural y de bienestar social 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 9 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 que los inmuebles se encuentran calificados de dotacional equipamiento básico y residencial con posible uso de comercial en una parte del local de planta baja, es decir, no consta acreditada con absoluta claridad si el uso dotacional de equipamiento permitido incluye todas sus categorías (artículo 7.10.1 de las NN.UU del Plan General) o al menos las indicadas de cultural y bienestar social



y si en la parte calificada como residencial sería compatible el equipamiento pretendido o, si no lo es, que no impediría la finalidad de la operación, resultando ello esencial para determinar su conveniencia.

3ª En la tercera condición se establece que el impuesto sobre el incremento de valor de de los terrenos de naturaleza urbana será de cuenta de la parte transmitente en virtud de lo dispuesto en el artículo 106.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, debiéndose tener en cuenta que, conforme al artículo 105.2.a) del indicado texto normativo y al artículo 6º.a) de la Ordenanza fiscal de dicho impuesto, están exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer el impuesto recaiga en el Estado.

4ª.-Se debería hacer referencia en el expediente a la existencia, inexistencia o, en su caso, innecesariedad 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.

5ª.-En el expediente deberá obrar, conforme exige el artículo 27.1.c) del RGLPAP, certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente y la aprobación del gasto, así como se prevé en la propuesta su 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.

