

## INFORME JURÍDICO

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** El día 8 de julio de 2021 (R.E. núm.14401) se interesó por el Vicepresidente de la Sociedad Municipal Soderín Veintiuno Desarrollo y Vivienda S.A.U la cesión gratuita del inmueble municipal manzana RP-1 de la Unidad de Ejecución UE/R-5 "Rinconada Centro" para la construcción de 24 viviendas protegidas.

**SEGUNDO.-** El Ayuntamiento de La Rinconada es propietario, en virtud de Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE/R-5 "Rinconada Centro" de una parcela de 1.149,36 metros cuadrados de superficie cuyos linderos son: al norte, con calle peatonal; al sur, con C/Anibal González; al este, con C/Don Quijote de la Mancha y al oeste, con Ronda de La Rinconada. Su edificabilidad es de 3.000 metros cuadrados y el número máximo de plantas es de 4 más ático. Su uso es residencial protegida y su tipología vivienda plurifamiliar.

**TERCERO.-** Por Resolución de fecha 8 de julio de 2021 se inició expediente de cesión gratuita en relación al inmueble mencionado, en virtud a los siguientes motivos: se considera conveniente para la entidad local la cesión gratuita del mencionado bien a la sociedad instrumental Soderín Veintiuno porque permitirá desarrollar el Plan Municipal de Vivienda, pudiendo acogerse esta promoción a las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones según la Orden de 16 de junio de 2021 publicada en el BOJA n.º 118 de fecha 22 de junio de 2021. La cesión es por tanto útil y beneficiosa para los habitantes de la localidad, máxime teniendo en cuenta la constante demanda de viviendas con rentas asumibles por la ciudadanía, quedando patente, por lo tanto, su oportunidad, conveniencia y utilidad pública.

**CUARTO.-** Según el informe emitido por el Arquitecto Municipal D. Pedro Redondo Cáceres la calificación urbanística del inmueble es adecuada a las finalidades pretendidas por el presente expediente.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE.** Al presente expediente le es de aplicación lo dispuesto en los artículos 109 y ss. RB, artículo 47.2 ñ LRBRL, artículo 79.2 TRRL, artículos 50.14 y 70.14 ROF, artículo 2 LPACAP, artículos 26 y ss. y 41 LBELA, artículos 50 y ss. RBELA y el resto de disposiciones de carácter general vigentes de legal aplicación.

**SEGUNDO.- CONCEPCIÓN.** El artículo 26 LBELA precisa que las entidades locales podrán ceder de forma total o parcialmente gratuita sus bienes patrimoniales a otras Administraciones o entidades públicas o a entidades privadas declaradas de interés público siempre que los destinen a fines de utilidad pública o interés social, que cumplan o contribuyan al cumplimiento de los propios de la entidad local. En nuestro caso se cede la manzana a la Sociedad Municipal encargada de la promoción de vivienda pública.

**TERCERO.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.** El expediente, siguiendo lo dispuesto en el artículo 51 RBELA, debe contener los siguientes documentos: a) Memoria que justifique que los fines que se persiguen con la cesión redundan en beneficio del vecindario de la Entidad. b) Nota simple registral acreditativa de la titularidad del bien objeto de cesión, en caso de bien inmueble. c) Certificado de la Secretaría en el que conste que el bien figura inscrito en su Inventario, con la calificación jurídica de bien patrimonial. d) Informe de la Intervención en el que se haga constar que no existe deuda pendiente de liquidación con cargo al bien objeto de la cesión. De existir, habrá de constar el compromiso de la persona cesionaria de subrogarse en ella. e) Informe de valoración del bien, expedido por persona técnica competente. f) Trámite de información pública, con inserción del edicto tanto en el tablón de anuncios de la Entidad como en el Boletín Oficial de la Provincia. g) Aceptación por la persona cesionaria de los términos de la cesión.

**CUARTO.- ÓRGANO COMPETENTE.** El Pleno es el órgano competente para adoptar la decisión sobre la cesión gratuita, resultando, por otra parte, necesaria la adopción del acuerdo por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (artículo 50.1 RBELA, artículo 110. 1 RB, artículo 47.2. ñ) LRBRL y artículo 50.14 ROF (o artículo 70.14 ROF para las Diputaciones Provinciales).

**QUINTO.- CESIONARIOS.** No podrán cederse gratuitamente bienes de las entidades locales sino a las entidades determinadas en el artículo 26 LBELA (Administración públicas, entidades públicas o entidades privadas de interés público). Según el artículo 50.3 RBELA, se entiende por entidad privada de interés público la que haya sido declarada como tal o las que, teniendo su domicilio social en el ámbito territorial de la entidad local se considere de interés público por el Pleno de la entidad local con el voto favorable de la mayoría absoluta y sus actividades de interés social contribuyan al cumplimiento de los fines propios de ésta.

**SEXTO.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.** La cesión gratuita puede acordarse directamente; no obstante, cuando la naturaleza de los fines a satisfacer y las características del bien así lo aconsejen deberá promoverse la concurrencia de las posibles personas beneficiarias (artículo 50.5 RBELA).

**SÉPTIMO.- FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** De conformidad con lo dispuesto tanto en el artículo 27.4 LBELA como en el artículo 52.1 RBELA, la cesión se formalizará en escritura pública o documento administrativo, la cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la normativa que resulte aplicable.

**OCTAVO.- PUESTA EN CONOCIMIENTO.-** Del acto de cesión habrá de darse cuenta al Delegado de Gobierno de la Junta de Andalucía en la provincia de Sevilla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.2 in fine RB, el artículo 27.5 LBELA, artículo 52.2 RBELA, artículo 79.1 TRRL y el artículo 1.3 del Decreto 4250/2000, de 7 de noviembre, por el que se determinan los órganos competentes de la Consejería de Gobernación en materia de tráfico jurídico de bienes de las Entidades Locales, con remisión de copia autenticada del expediente completo, instruido a tal fin. En cuanto a la autorización previa en los supuestos en los que el valor del bien exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto de la entidad, recordemos que el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece expresamente que "... las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe".

**NOVENO.- INVENTARIO.** El artículo 59 de la LBELA, establece en su párrafo primero que «las entidades locales deberán tener actualizado su inventario», de esta forma la mencionada cesión gratuita habrá de ser objeto de baja en el epígrafe de inmuebles y alta en el de revertibles (artículos 112.2 RBELA y 28.2 RB), para su posterior revisión y propuesta de rectificación anual plenaria.

El Ayuntamiento deberá proceder a dar de baja las fincas de procedencias incluidas en el Proyecto de Reparcelación de la UE/R-5, y a dar de baja las fincas de resultado a excepción de la manzana RP-1 por haberse cedido a la Sociedad instrumental.

**DECIMO.- REVERSIÓN.** En el acuerdo de cesión gratuita deberá constar expresamente la reversión automática (artículo 27.3 LBELA), en el sentido de que si el inmueble cedido no se usase al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión (7) o dejase de estarlo instrumentalmente, se considerará resuelta la cesión y revertirán a la entidad local con todas las mejoras

NOMBRE: Juan Manuel López Luque  
Moisés Roncero Viarubi  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2883E5C2939447D4E83  
PUESTO DE TRABAJO: Técnico de Secretaría  
Secretaría  
FECHA DE FIRMA: 08/07/2021  
08/07/2021  
HASH DEL CERTIFICADO: 88F17866431A3D1EF5C262F70AA452A67E8203F2  
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1



realizadas, la cual tendrá derecho a percibir del beneficiario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes... Comprobado que no se destina el bien al uso previsto, será suficiente acta notarial que constate el hecho. El acta deberá notificarse al interesado con requerimiento de entrega del bien. Al notificarse el acta, se dará a la persona interesada trámite de audiencia por plazo de quince días, a efectos de que pueda formular cuantas alegaciones estime procedentes. Durante el plazo de audiencia quedará en suspenso la obligación de entrega del bien. La entidad local resolverá a la vista, en su caso, de las alegaciones presentadas sobre la reversión y plazo de desalojo del bien. A este efecto podrá utilizar la potestad de desahucio administrativo (artículo 50.3 RBELA).

No obstante en opinión de los técnicos que suscriben, esta cláusula de reversión es innecesaria en la escritura pública de cesión que se haga a favor de la sociedad Soderinsa dado que esta tiene un capital 100% municipal y por lo tanto es es Ayuntamiento quien decide a través de los Órganos de Gobierno de la Entidad lo que esta debe hacer. La cláusula de reversión está pensada más bien para las cesiones gratuitas a favor de las entidades privadas sin ánimo de lucro que pueden o no cumplir con el destino de la parcela acordado por el Ayuntamiento o incumplir el plazo concedido por esta para la ejecución de la obra que corresponda.

**DECIMOPRIMERO.- CESIÓN GRATUITA DIRECTA DE PPS.** El Patrimonio Público del Suelo se ha de constituir por los Ayuntamientos y por la CCAA andaluza con las finalidades previstas en el artículo 69.1 LOUA. El PPS tendrá carácter público Y se formará separadamente del resto del patrimonio (artículo 70 LOUA), se integrará por los bienes referidos en el artículo 72 LOUA, se destinará a los fines previstos en el artículo 75 LOUA y podrá disponerse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 LOUA), rigiéndose por la legislación patrimonial de la correspondiente Administración en todo lo no expresamente previsto en la LOUA (artículo 71.1 LOUA). La normativa estatal a este respecto es la reflejada en el artículo 51 y ss. del 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. Por otra parte, el artículo 166.1 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana indica que toda cesión de terrenos a título gratuito o por precio inferior al de coste precisará que sean destinados para atender necesidades de viviendas de carácter social y se someterán a la autorización del Ministro de la Gobernación, previo informe del Ministro de la Vivienda en las condiciones y con las formalidades establecidas reglamentariamente.

En lo relativo a la cesión gratuita directa del PPS en Andalucía, hemos de indicar que, con carácter previo, el artículo 50.6 RBELA determina que las cesiones gratuitas de bienes integrantes del

HASH DEL CERTIFICADO:  
8BF17866431A3D1EF5C262F70AA452A67E8203F2  
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:  
08/07/2021  
08/07/2021

PUESTO DE TRABAJO:  
Técnico de Secretaría  
Secretaría

NOMBRE:  
Juan Manuel López Luque  
Moisés Roncero Viarubi

Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <http://carpeta.larinconada.es>(GD Carpeta Ciudadano - Código Seguro de Verificación: 413091DOC2883E5C2939447D4E83

Patrimonio Municipal del Suelo se han de regir por lo dispuesto en su legislación específica; de esta forma y siguiendo lo dispuesto en el artículo 76 LOUA, podemos decir que los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser cedidos gratuitamente (o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico) cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior (usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda), directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público (artículo 76.b LOUA). Asimismo, podrán ser cedidos gratuitamente (o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico), para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso (artículo 76.c LOUA). En este punto resulta de interés destacar que los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser destinados a usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda (artículo 75.b LOUA), así como a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social (artículo 75.c LOUA).

De lo ya dicho anteriormente, pueden extraerse las siguientes:

## CONCLUSIONES

**ÚNICA.-** Resulta adecuada a la legalidad la cesión gratuita pretendida con sometimiento a lo establecido en este informe.

Es cuanto se tiene que informar sin perjuicio de que exista otro fundado en mejor derecho y de que el órgano competente acuerde lo que estime pertinente.

En La Rinconada, a 8 de julio de 2021.

Fdo

D. Moisés Roncero Vilarrubí  
Secretario General

D. Juan Manuel López Luque  
Técnico de Administración General

