

# **GUÍA DE TRAMITACIÓN: BIENES**

## **PERMUTA DE BIENES INTEGRANTES EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

# PROCEDIMIENTO-TIPO PERMUTA DE BIENES INTEGRANTES EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

## ÍNDICE

<u>1. INFORMACIÓN BÁSICA, DESCRIPCIÓN Y NORMATIVA APLICABLE</u>	<u>3</u>
<u>1.1.BREVE INTRODUCCIÓN SOBRE EL CONCEPTO DE PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES LOCALES</u>	<u>3</u>
<u>1.2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES Y NORMATIVA APLICABLE AL PROCEDIMIENTO DE PERMUTA DE BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO MEDIANTE SUBASTA</u>	<u>4</u>
<u>2. ANÁLISIS Y ESTUDIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO</u>	<u>6</u>
<u>3. ESQUEMA PROCEDIMENTAL</u>	<u>10</u>
<u>4. CUADRO RESUMEN</u>	<u>11</u>
<u>5. ÍNDICE DE DOCUMENTOS</u>	<u>15</u>

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA, DESCRIPCIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

### 1.1. Breve introducción sobre el concepto de patrimonio de las Entidades Locales.

Las Administraciones Públicas, para el desempeño de las tareas que les corresponden cuentan, además de con los poderes y potestades jurídicas que el ordenamiento otorga, con un conjunto de medios.

Unos son medios personales, constituidos por todas aquellas personas que, bajo cualquier vínculo jurídico, prestan servicios a la Administración (empleados públicos). Otros son medios, recursos o derechos económicos o financieros que constituyen lo que en nuestro Derecho se denomina la Hacienda Pública (artículo 5 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria). Otros, por último, son bienes distintos de los anteriores, de diversa naturaleza, así como ciertos derechos reales sobre cosas ajenas y que son los que calificamos como bienes de las Administraciones Públicas.

El artículo 1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales -RBEL-, que recoge literalmente lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, dispone que *"El patrimonio de las Entidades Locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan"*.

Pero el artículo 35 del RBEL determina que el Patrimonio está compuesto de un elemento activo (propiedades y derechos) y un elemento pasivo (préstamos y gravámenes) constituyendo la diferencia entre uno y otro el patrimonio líquido en cada ejercicio económico. En este sentido, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales -TRLHL-, considera que el patrimonio de los entes locales es el constituido por los bienes de su propiedad, así como por los derechos reales y personales de que sean titulares susceptibles de valoración económica, siempre que unos y otros no se hallen afectos al uso o servicios público (artículo 3.2).

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP-, establece con carácter básico (Disposición Final Segunda) lo siguiente:

*"Artículo 3. Concepto.*

*1. El patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos.*

*2. No se entenderán incluidos en el patrimonio de las Administraciones públicas el dinero, los valores, los créditos y los demás recursos financieros de su hacienda ni, en el caso de las entidades públicas empresariales y entidades análogas dependientes de las comunidades autónomas o corporaciones locales, los recursos que constituyen su tesorería"*.

Se trata de un concepto expansivo del patrimonio de las Administraciones Públicas, aún cuando se excluyen el dinero, los valores, los créditos, y los demás recursos

financieros de su hacienda, que son elementos que constituyen en términos cuantitativos y de facto la parte más importante y esencial de ese Patrimonio global de las Administraciones. Lo que se pretende es excluir dichos bienes del ámbito de aplicación de la Ley de conformidad con la noción clásica del Patrimonio del Estado, claramente diferenciado de su Hacienda. Así, la Ley General Presupuestaria, también ha separado tradicionalmente la Hacienda Pública, uno de cuyos elementos es el dinero público, y el Patrimonio del Estado, configurado como una de las fuentes de producción de aquel.

## **1.2. Régimen jurídico de los bienes de las Entidades locales y normativa aplicable al procedimiento de permuta de bienes pertenecientes al patrimonio público de suelo mediante subasta.**

La cuestión de la aplicación de la legislación de contratos del sector público a los contratos patrimoniales tras la aprobación del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público -TRLCSPP-, al establecer su artículo 4 que quedan excluidos de su ámbito de aplicación, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, que tendrán el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial<sup>1</sup>, no es un asunto pacífico y ha traído consigo diversos pronunciamientos doctrinales en los que no se pretende profundizar.

El citado art. 4 TRLCSPP tras excluir del ámbito de aplicación de la ley a los contratos patrimoniales, pasa a decir en su apartado 2, que los contratos, negocios y relaciones jurídicas enumerados en el apartado anterior se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Por su parte, la LPAP, desvinculándose de la anterior regulación, en su art. 2.2 establece que la ley será de aplicación también a las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda, que señala los artículos dictados al amparo de los distintos títulos competenciales del Estado.

Según dispone la Disposición Final Segunda LPAP algunos artículos son de aplicación general, al ser dictados al amparo de los arts. 149.1.6.<sup>a</sup>, 149.1.8.<sup>a</sup>, 149.1.17.<sup>a</sup> y 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución, y otros artículos tienen el carácter de legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución, por ejemplo, el art. 8 determina ciertos principios esenciales que deben regir en el procedimiento para la adquisición, explotación y enajenación de los bienes, como son los de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad.

La regulación que efectúa el RBEL deberá adaptarse a lo dispuesto en la LPA y como norma reglamentaria que es, será de aplicación en cuanto no contradiga la citada ley y, en su caso, de forma supletoria.

---

<sup>1</sup> Sin embargo, la exclusión que efectúa el TRLCSPP para estos contratos no es absoluta, puesto que la Disposición Adicional Segunda establece una serie de normas específicas de contratación para las Entidades Locales referidas a las competencias de los órganos de contratación.

En lo que respecta al procedimiento de permuta de bienes patrimoniales, como excepción al principio general de subasta necesaria, se pueden concretar los siguientes preceptos:

**1º)** Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: Artículos 47 y 79 a 83.

**2º)** Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local: Artículos 79 y 80.

**3º)** Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura: Artículos 86 y ss. y 143.

**4º)** Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio: Artículos 109, 112, 113 y 118.

**5º)** Ley 17/2010, de 22 de diciembre, de Mancomunidades y Entidades Locales Menores de Extremadura: Artículos 71.1.b) y 81.

**6º)** 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: Artículo 5.

**7º)** Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

**8º)** Ordenanza municipal.

Respecto de las normas sobre preparación y adjudicación de contratos de la Ley de Contratos del Sector Público, tal y como ha manifestado la Junta Consultiva de Contratación Administrativa<sup>2</sup>, no serán en ningún caso de aplicación directa, sino en tanto en cuanto regulen aspectos concretos de desarrollo del procedimiento de adjudicación sin los cuales aquellas normas no podrían ser aplicadas.

Interesa en este punto plantear qué ocurre con las remisiones que la normativa patrimonial efectúa a la legislación contractual. Al respecto, la doctrina ha manifestado que «en la medida en que los contratos patrimoniales, con carácter general, han sido excluidos del ámbito de aplicación de la LCSP, estos reenvíos resultan en la práctica carentes de efectividad»<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Informe 25/2008, de 29 de enero de 2009.

<sup>3</sup> Informe 10/2010, de 15 de septiembre, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón.

## 2. ANÁLISIS Y ESTUDIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

En el supuesto de que se pretenda enajenar bienes inmuebles por medio de permuta, se requiere tramitar el correspondiente expediente administrativo (previamente se deberá haber depurado física y jurídicamente el bien de que se trate), que será iniciado mediante providencia de la Alcaldía de la Corporación. En principio, se exigen los mismos requisitos que para la enajenación de inmuebles en forma de venta, pero con las particularidades que, como es lógico, derivan de la circunstancia del tipo de contrato, cuyo objeto es en este caso enajenar un bien inmueble pero a cambio no de un precio en dinero sino de otro inmueble de valor equivalente. Por ello, en este supuesto se requiere – en el aspecto material- acreditar, al instruir el expediente de enajenación, la necesidad de efectuar la permuta y que, según la valoración técnica (artículo 118 del RBEL), la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor (artículo 112.2 del RBEL); en otro caso, se estarían vulnerando los principios de igualdad y libre concurrencia que deben presidir la contratación de las enajenaciones patrimoniales, en cuanto actos separables (los de preparación y adjudicación) que se rigen por la normativa de contratación administrativa.

Numerosa es la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la obligatoriedad de justificar la necesidad de acudir a la permuta analizando su carácter de sistema excepcional. Así, en su sentencia de 24 de abril de 2001 declaró que:

*«1) La subasta pública es la regla general en la enajenación de los inmuebles de los Entes locales, según resulta de lo establecido en el art. 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales –RBEL– (aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio); (...)*

*2) El significado de esa regla va mas allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución –CE–. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes.*

*3) Es en el marco de la idea anterior como ha de ser interpretado el apartado 2 del art. 112 del RBEL.*

*Ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad.*

*Y esto último lo que exigirá, a su vez, será dejar constancia: de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata; de las razones por la que para dicha atención son mas convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta; y de la causa por la que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y no por*

*otros medios».*

Y la STS de 31 de enero de 2000 considera, en un caso en que no se había acreditado la necesidad de permuta, ni se cumplía el requisito de la diferencia de valor que este precepto exige, que *«las infracciones apreciadas por la sentencia de instancia no constituyen defectos formales del procedimiento, sino infracciones de un precepto –el art. 112.2 del RBEL- que exige dos requisitos sustantivos para que pueda llevarse a cabo la permuta de bienes municipales, excluyéndolos de la subasta: acreditar la necesidad de la permuta y que la diferencia de valor entre los bienes que se trata de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor».*

La "necesidad" de la permuta integra un concepto jurídico indeterminado que, como señalan las SSTS 01.07.1988 y 16.02.2005, se concreta en la valoración de dos extremos diferentes que atañen a la necesidad de la adquisición de determinados bienes y además que para tal adquisición, desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta. Dichas circunstancias deberán ser acreditadas obligatoriamente en expediente en el que consten los informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas pertinentes que justifiquen la necesidad de efectuar la adquisición mediante permuta como sistema excepcional (STS 31.01.2000).

En conclusión, la justificación de acudir a la permuta constituye una regla esencial, en cuanto que en ella ha de apoyarse la excepción al principio general de la subasta, es decir, se hace preciso que la entidad local "necesite" adquirir un inmueble determinado (o de determinadas características en su caso), y además es preciso que sea "conveniente" a los intereses públicos que esa adquisición se realice permutando ese bien que se desea conseguir con un concreto bien local. Encontrándonos en consecuencia ante dos conceptos acumulativos (no alternativos), que en el fondo deben justificar que conviene al interés público corporativo la adquisición de un inmueble concreto (o de características determinadas), así como que sea la permuta con un determinado bien local el medio más idóneo y apropiado para llevarlo a cabo.

De otra parte, en el aspecto formal, la enajenación se exceptúa de la regla general de subasta pública (artículos 80 del TRRL y 112.2 del RBEL), ya que la permuta se efectúa respecto de un determinado y concreto bien que, a cambio del suyo, a la Corporación le interesa adquirir, y en este caso no hay por ende posibilidad de promover la concurrencia.

El artículo 110.2 del RBEL prevé que la cesión de solares al Organismo competente de promoción de la vivienda para construir viviendas de protección pública revestirá normalmente la forma de permuta de los terrenos por número equivalente de aquellos que hubieren de edificarse y, cuando esto no fuere posible, al cesión gratuita no precisará el cumplimiento del requisito d) del artículo 110.1 del RBEL.

En cualquier caso, el acto o acuerdo de compensación mediante permuta habrá de adoptarse por el órgano competente conforme dispone la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP.

En el supuesto en el que nos encontramos, el expediente habrá instruirse incorporando al mismo la siguiente documentación:

1. Propuesta de inicio del expediente de permuta.

2. La correspondiente valoración técnica de los bienes objeto de permuta que acredite su justo precio (artículo 118 del RBEL). Además, deberá quedar acreditado que la diferencia de valor entre los bienes no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor.

En el informe se acreditará, por otra parte, la compatibilidad del uso pretendido con la calificación urbanística del suelo y con los destinos permitidos para el patrimonio público de suelo por el artículo 92 de la LSOTEX<sup>4</sup>.

3. Certificación del Secretario en el que figure que el bien a que se refiere dicho expediente es de titularidad municipal y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, así como en el Inventario de Bienes de esa Entidad local con la calificación jurídica de PATRIMONIAL.
4. Certificación o nota simple de la inscripción en el Registro de la Propiedad como bien patrimonial del inmueble municipal (artículo 113 RBEL).
5. Certificación o nota simple de la inscripción en el Registro de la Propiedad del inmueble del particular.
6. Informe técnico acreditativo de que el bien municipal objeto de permuta forma parte del Patrimonio Público de Suelo del Municipio conforme a la normativa de suelo aplicable.
7. Informe del Secretario sobre la legislación aplicable y la adecuación a la misma del acuerdo municipal.
8. Informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que acrediten, por un lado, la necesidad de adquirir los bienes del particular y, por otro, que para tal adquisición, desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta y no otros medios (artículo 112.2º del RBEL).
9. Certificación de la Intervención en la que conste el importe de los recursos ordinarios del Presupuesto en vigor, el valor del bien que se pretende permutar y el porcentaje que supone este valor en relación con aquel importe.

<sup>5</sup>Además, en caso de que el valor del bien del particular sea superior al del bien municipal, deberá acreditarse la existencia de crédito disponible y suficiente para hacer frente al pago en metálico de la diferencia. En caso contrario, deberá justificarse que los recursos obtenidos con la operación no serán destinados a gasto corriente (artículo 5 TRLHL).

10. En caso de que el valor de los bienes a permutar exceda del 25 % de los recursos ordinarios del Presupuesto, deberá recabarse la pertinente autorización del órgano autonómico competente en materia de Administración Local. En otro caso, será

---

4 En relación con lo dispuesto en el artículo 92 LSOTEX, el destino último de los bienes adquiridos mediante permuta por otros de propiedad municipal integrantes en el patrimonio público de suelo, será necesariamente la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial (artículo 92.1) o la ocupación directa de terrenos destinados a sistemas generales (artículo 143).

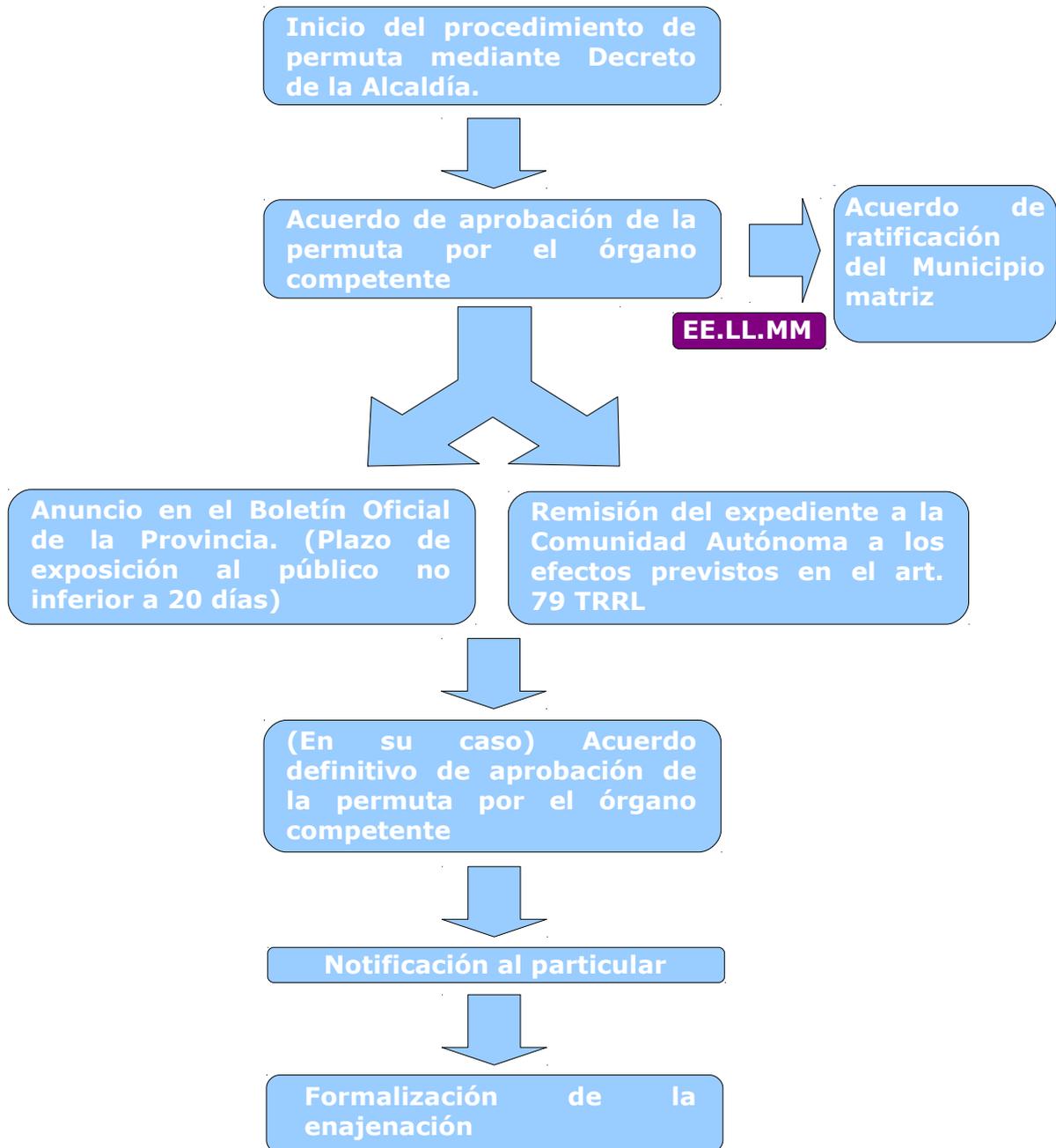
5 Aunque no se exija equivalencia de valores en la permuta respecto a los bienes que se trate de enajenar, como es lógico habrá que completarse con la diferencia que hubiere mediante la correspondiente compensación económica y su abono en metálico, que habrá de aportar el adquirente del inmueble de menor valor.

necesaria la comunicación de la enajenación.

11. Acuerdo de aprobación de la permuta por el órgano municipal competente. En el caso de las Entidades de ámbito territorial inferior al Municipio, éstas necesitan que sus acuerdos sobre disposición de bienes sean ratificados por el Ayuntamiento matriz.
12. Notificación al interesado.
13. Formalización de la operación.

Por último, el artículo 93.2 LSOTEX establece la aplicación de las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas a los bienes integrantes en los patrimonios públicos de suelo distintos de los adquiridos en virtud de las cesiones obligatorias de suelo (cuya disposición se realizará a través de la cesión o concurso), siendo de aplicación el referido principio de subasta necesaria, salvo cuando proceda la enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.

### 3. ESQUEMA PROCEDIMENTAL



#### 4. CUADRO RESUMEN

<b>PROCEDIMIENTO</b>	Actuaciones municipales en el expediente de enajenación mediante permuta.
Objeto	Permuta de un bien de propios de propiedad municipal por otros necesarios de propiedad particular.
Normativa aplicable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículos 47 y 79 a 83 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.</li> <li>• Artículos 79 y 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.</li> <li>• Artículos 109, 112, 113 y 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.</li> <li>• Artículos 86 y ss. y 143 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.</li> <li>• Artículos 71.1.b) y 81 Ley 17/2010, de 22 de diciembre, de Mancomunidades y Entidades Locales Menores de Extremadura.</li> <li>• Artículo 5 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.</li> <li>• Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.</li> <li>• Ordenanza municipal</li> </ul>
En su caso, plazo máximo para resolver la Comunidad Autónoma la autorización de la operación de permuta.	3 meses.
Órgano autonómico gestor del expediente	Órgano autonómico competente en materia de Administración Local.

Efectos del silencio administrativo	Estimatorio.
Instructor del procedimiento	Órgano autonómico competente en materia de Administración Local.
Requisitos exigidos para la enajenación	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Depuración física y jurídica del inmueble objeto de enajenación.</li><li>b) Los bienes objeto de permuta deben estar inscritos en el Registro de la Propiedad.</li><li>c) Debe constar la justificación, por un lado, de la necesidad de adquirir los bienes del particular y, por otro, que desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta y no otros medios.</li></ul>
Documentación necesaria	<ul style="list-style-type: none"><li>1. Propuesta de inicio del expediente de permuta.</li><li>2. Valoración técnica de los bienes objeto de permuta que acredite su justo precio (artículo 118 del RBEL). Además, deberá quedar acreditado que la diferencia de valor entre los bienes no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor.</li><li>3. Certificación del Secretario en el que figure que el bien a que se refiere dicho expediente es de titularidad municipal y se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, así como en el Inventario de Bienes de esa Entidad local con la calificación jurídica de PATRIMONIAL.</li><li>4. Certificación o nota simple de la inscripción en el Registro de la Propiedad como bien patrimonial del inmueble municipal (artículo 113 RBEL).</li><li>5. Certificación o nota simple de la inscripción en el Registro de la Propiedad del inmueble del particular.</li><li>6. Informe técnico acreditativo de que el bien municipal objeto de permuta forma parte del Patrimonio Público de Suelo del Municipio conforme a la normativa de suelo aplicable.</li></ul>

	<ol style="list-style-type: none"><li>7. Informe del Secretario sobre la legislación aplicable y la adecuación a la misma del acuerdo municipal.</li><li>8. Informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que acrediten, por un lado, la necesidad de adquirir los bienes del particular y, por otro, que para tal adquisición, desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta y no otros medios (Artículo 112.2º del RBEL)</li><li>9. Certificación de la Intervención en la que conste el importe de los recursos ordinarios del Presupuesto en vigor, el valor del bien que se pretende permutar y el porcentaje que supone este valor en relación con aquel importe.  Además, en caso de que el valor del bien del particular sea superior al del bien municipal, deberá acreditarse la existencia de crédito disponible y suficiente para hacer frente al pago en metálico de la diferencia. En caso contrario, deberá justificarse que los recursos obtenidos con la operación no serán destinados a gasto corriente (Artículo 5 TRLHL).</li><li>10. En caso de que el valor de los bienes a permutar exceda del 25 % de los recursos ordinarios del Presupuesto, deberá recabarse la pertinente autorización del órgano autonómico competente en materia de Administración Local. En otro caso, será necesaria la comunicación de la enajenación.</li><li>11. Acuerdo de aprobación de la permuta por el órgano municipal competente. En el caso de las Entidades de ámbito territorial inferior al Municipio, éstas necesitan que sus acuerdos sobre disposición de bienes sean ratificados por el Ayuntamiento matriz.</li></ol>
--	---

	<ol style="list-style-type: none"><li>12. Notificación al interesado.</li><li>13. Formalización de la operación.</li></ol>
--	--

## 5. ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- [Propuesta de inicio del expediente de permuta \(página 17\).](#)
- [Informe de la Secretaría de la Corporación sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en el expediente de permuta \(página 19\).](#)
- [Informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que justifiquen la necesidad de efectuar la permuta \(página 25\).](#)
- [Informe técnico sobre descripción, uso y valoración en venta de los bienes \(página 26\).](#)
- [Certificación del inventario de bienes \(página 28\).](#)
- [Certificación de la Intervención municipal acerca del importe de los recursos ordinarios del presupuesto general vigente \(página 29\).](#)
- [Comparecencia del permutante \(página 30\).](#)
- [Acuerdo del órgano competente \(página 31\).](#)
- [Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia \(página 35\).](#)
- [Oficio de remisión del expediente de permuta a la Comunidad Autónoma de Extremadura \(página 37\).](#)
- [Certificación de Secretaría de alegaciones \(página 38\).](#)
- [Acuerdo definitivo por el órgano competente \(página 39\).](#)
- [Solicitud de ratificación del acuerdo de la Junta Vecinal de la Entidad Local Menor sobre disposición de bienes patrimoniales \(página 41\).](#)
- [Notificación al permutante \(página 42\).](#)

**PLANTILLA DE  
DOCUMENTOS**

**PROPUESTA DE INICIO DEL EXPEDIENTE DE PERMUTA**

Considerando del máximo interés para este Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ la permuta de los siguientes bienes inmuebles, el primero propiedad del Ayuntamiento y de carácter patrimonial y el segundo de titularidad privada, ambos sin cargas ni gravámenes:

**A) BIEN DE TITULARIDAD MUNICIPAL:**

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_

**B) BIEN DE TITULARIDAD PRIVADA:**

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_

Considerando que la permuta viene justificada por la necesidad de<sup>6</sup>:

Se estima conveniente y oportuno para los intereses locales la permuta de los bienes referidos por los siguientes motivos:

---

---

---

---

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias elevo al Pleno la siguiente

6 STS 16.02.05: La necesidad de efectuar la permuta integra un concepto jurídico indeterminado con un amplio margen de apreciación de la administración y que se concreta en la valoración de dos extremos diferentes que atañen a la necesidad de la adquisición de determinados bienes y además a que para tal adquisición, desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta. «No basta alegar un interés general sino que es preciso justificar en el correspondiente expediente la necesidad de acudir a la enajenación directa como excepción al sistema general de la subasta. La justificación técnica de concertar el contrato con un sujeto determinado debe venir debidamente justificada en el expediente que se instruya al efecto. No basta con aducir un fin lícito».

PROPUESTA

**Primero.** Que se adopte acuerdo de inicio del expediente de permuta del bien descrito.

**Segundo.** En caso de haberse adoptado el acuerdo citado, que se emita informe por el Secretario.

Lo manda y firma, el Sr/a. Alcalde/sa-Presidente/a, en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

Fdo: \_\_\_\_\_

**INFORME DE LA SECRETARÍA DE LA CORPORACIÓN SOBRE LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN EL EXPEDIENTE DE PERMUTA**

En relación con el expediente de enajenación nº \_\_\_\_\_, que se tramita en relación con el procedimiento de permuta de un inmueble municipal de naturaleza patrimonial por otro de titularidad privada, con destino a \_\_\_\_\_, en cumplimiento de lo establecido en el art. 54 del Real Decreto Legislativo 781/1986, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, y art. 3 del Real decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, del Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente INFORME sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primero.- Legislación aplicable.**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: Artículos 47 y 79 a 83.
- Disposición Adicional 2ª del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local: Artículos 79 y 80.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Aquellos preceptos de general o plena aplicación y aquellos que tienen carácter básico conforme a la disposición final 2ª de esa Ley (LPAP).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX): Artículos 86 y ss y 143.
- Ley 17/2010, de 22 de diciembre, de Mancomunidades y Entidades Locales Menores de Extremadura: Artículos 71.1.b) y 81.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio: Artículos 109, 112, 113 y 118.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Aquellos preceptos que sean de aplicación general o tengan carácter básico (RGLPAP).
- 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: Artículo 5.

- Ordenanza municipal \_\_\_\_\_.
- Finalmente, y con carácter supletorio, las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil, entre los que se incluirán los preceptos de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas que no tengan carácter básico o alcance general.

### **Segundo.- Órgano competente.**

Los órganos competentes para acordar la enajenación de bienes y derechos serán el Alcalde o el Pleno de la Corporación (o de la Junta de Gobierno Local en caso tener delegada la competencia), de conformidad con los artículos 21.1.p) y 22.2.o) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificados por lo establecido en la DA 2ª del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

### **Tercero.- Naturaleza jurídica del bien.**

La enajenación será posible si el bien posee la calificación jurídica de patrimonial, dado el carácter inalienable que tienen los bienes demaniales y comunales.

Si el bien inmueble objeto de enajenación forma parte integrante del patrimonio público de suelo de esta Entidad, su enajenación mediante permuta sólo será posible si dicho inmueble no hubiera sido adquirido en virtud de las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ya que en este caso el artículo 93 de la LSOTEX prevé que la disposición de los bienes se realice bien mediante concurso bien mediante cesión gratuita a otras Administraciones Públicas de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes. **Además, el destino pretendido con la permuta, a la vista de lo dispuesto en el artículo 92 LSOTEX, será necesariamente el de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial. También es posible la permuta de bienes adscritos al patrimonio público de suelo para la ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales (artículo 143 LSOTEX).**

### **Cuarto.- Naturaleza jurídica del contrato.**

Los Entes Locales tienen capacidad jurídica plena para enajenar bienes. Conforme a lo dispuesto en el art. 4.1.p del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, se trata de un contrato privado excluido de su ámbito de aplicación y se registrará por la legislación patrimonial.

## **Quinto.- Procedimiento.**

Los bienes calificados como patrimoniales pueden ser enajenados por las entidades locales, si bien es necesario el cumplimiento de determinadas formalidades para garantizar la protección del patrimonio de la Entidad y las garantías procedimentales de su enajenación.

Por lo que respecta a la forma de enajenación, a tenor del art. 80 del Texto Refundido de Régimen Local, la enajenación de bienes patrimoniales habrá de realizarse por subasta pública, como regla general. No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.

En el supuesto de que se pretenda enajenar bienes inmuebles por medio de permuta, se requiere tramitar el correspondiente expediente administrativo (previamente se deberá haber depurado física y jurídicamente el bien de que se trate), que será iniciado mediante providencia de la Alcaldía de la Corporación. En principio, se exigen los mismos requisitos que para la enajenación de inmuebles en forma de venta, pero con las particularidades que, como es lógico, derivan de la circunstancia del tipo de contrato, cuyo objeto es en este caso enajenar un bien inmueble pero a cambio no de un precio en dinero sino de otro inmueble de valor equivalente. Por ello, en este supuesto se requiere – en el aspecto material- acreditar, al instruir el expediente de enajenación, la necesidad de efectuar la permuta y que, según la valoración técnica (artículo 118 del RBEL), la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor (artículo 112.2 del RBEL).

Numerosa es la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la obligatoriedad de justificar la necesidad de acudir a la permuta analizando su carácter de sistema excepcional. Así, en su sentencia de 24 de abril de 2001 declaró que:

*«1) La subasta pública es la regla general en la enajenación de los inmuebles de los Entes locales, según resulta de lo establecido en el art. 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales –RBEL– (aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio); (...)*

*2) El significado de esa regla va mas allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución –CE–. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes.*

*3) Es en el marco de la idea anterior como ha de ser interpretado el apartado 2 del art. 112 del RBEL.*

*Ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquella (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad.*

*Y esto último lo que exigirá, a su vez, será dejar constancia: de los intereses o necesidades públicas de cuya atención se trata; de las razones por la que para dicha*

*atención son mas convenientes que otros los bienes que se pretenden adquirir por permuta; y de la causa por la que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y no por otros medios».*

Y la STS de 31 de enero de 2000 considera, en un caso en que no se había acreditado la necesidad de permuta, ni se cumplía el requisito de la diferencia de valor que este precepto exige, que *«las infracciones apreciadas por la sentencia de instancia no constituyen defectos formales del procedimiento, sino infracciones de un precepto –el art. 112.2 del RBEL- que exige dos requisitos sustantivos para que pueda llevarse a cabo la permuta de bienes municipales, excluyéndolos de la subasta: acreditar la necesidad de la permuta y que la diferencia de valor entre los bienes que se trata de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor».*

La "necesidad" de la permuta integra un concepto jurídico indeterminado que, como señalan las SSTS 01.07.1988 y 16.02.2005, se concreta en la valoración de dos extremos diferentes que atañen a la necesidad de la adquisición de determinados bienes y además que para tal adquisición, desde el punto de vista del interés público, resulte indicada la permuta. Dichas circunstancias deberán ser acreditadas obligatoriamente en expediente en el que consten los informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas pertinentes que justifiquen la necesidad de efectuar la adquisición mediante permuta como sistema excepcional (STS 31.01.2000).

En conclusión, la justificación de acudir a la permuta constituye una regla esencial, en cuanto que en ella ha de apoyarse la excepción al principio general de la subasta, es decir, se hace preciso que la entidad local "necesite" adquirir un inmueble determinado (o de determinadas características en su caso), y además es preciso que sea "conveniente" a los intereses públicos que esa adquisición se realice permutando ese bien que se desea conseguir con un concreto bien local. Encontrándonos en consecuencia ante dos conceptos acumulativos (no alternativos), que en el fondo deben justificar que conviene al interés público corporativo la adquisición de un inmueble concreto (o de características determinadas), así como que sea la permuta con un determinado bien local el medio más idóneo y apropiado para llevarlo a cabo.

De otra parte, en el aspecto formal, la enajenación se exceptúa de la regla general de subasta pública (artículos 80 del TRRL y 112.2 del RBEL), ya que la permuta se efectúa respecto de un determinado y concreto bien que, a cambio del suyo, a la Corporación le interesa adquirir, y en este caso no hay por ende posibilidad de promover la concurrencia.

El procedimiento para llevar a cabo la permuta de bienes patrimoniales es el siguiente:

1. Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación por permuta del inmueble municipal se debe proceder a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de Propiedad si no lo estuviese (artículo 113 del RBEL).
2. Es requisito previo, a toda permuta que se realice, una valoración técnica de los bienes que acredite de modo fehaciente su justiprecio; junto con la valoración se realizará una descripción detallada de los mismos. La valoración debe ser de todos bienes que se permutan (artículo 118 del RBEL) y, además, deberá quedar acreditado que la diferencia de valor entre los bienes no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor.
3. En el expediente deberán adjuntarse:
  - a) Certificado del Inventario de bienes y nota simple de la inscripción del bien

inmueble de propiedad municipal en el Registro de la Propiedad.

- b) Respecto del bien que recibe la Entidad Local: certificación de inscripción del bien en el Registro de la Propiedad, con expresa referencia a cargas y gravámenes.
4. Se emitirá informe de Intervención en relación con el porcentaje de los recursos ordinarios que supone el valor del bien inmueble.
- En caso de que el Ayuntamiento deba compensar económicamente al particular, por tener el bien entregado de valor inferior al del particular, debe incorporarse al informe de la Intervención que existe crédito adecuado y suficiente en los Presupuestos Generales para hacer frente a las obligaciones que derivan del contrato patrimonial.
5. Certificación del compromiso formal del titular registral del bien a adquirir por permuta, aceptando ésta los términos y valoraciones que figuren en el expediente y el compromiso de abonar el saldo deudor a favor de la Corporación o de aceptar de ésta el saldo acreedor que resulte a favor del propietario, según proceda.
6. Acuerdo de permuta adoptado por el órgano competente, conteniendo entre otros los siguientes extremos:
- a) Descripción del bien o bienes a permutar, con referencia a su situación, linderos, superficie, títulos, cargas o gravámenes, conforme consta en el Inventario de Bienes de la Entidad y en el Registro de la Propiedad.
  - b) Justificación de la necesidad de efectuar la permuta. Justificación que debe venir avalada por los informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que sustenten la necesidad de efectuar de la adquisición proyectada mediante permuta.
  - c) Destino urbanístico o uso de que serán susceptibles, según el planeamiento y/o la legislación urbanística, los bienes a permutar.
  - d) Si hay ingresos a favor de la Entidad Local, destino de los fondos a obtener con la enajenación, fijando un fin concreto ya que se trata de un ingreso afectado a un gasto determinado y ello para un correcto seguimiento contable de los gastos con financiación afectada. Tal y como determina el artículo 5 del RDLeg, por el que se aprueba el TRLRHL, los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen que tengan la consideración de patrimoniales no podrán ser destinados a la financiación de gastos corrientes. Se tendrán en cuenta las restricciones en cuanto al destino de los ingresos obtenidos conforme a lo establecido por la legislación sectorial en materia de urbanismo
  - e) Forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.
  - f) Aprobación de las valoraciones de los bienes a permutar.
7. Si de la valoración se deduce que el importe de venta excede del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto de la Entidad Local, es necesario solicitar autorización expresa de la venta a la Comunidad Autónoma. El acuerdo de permuta debe someterse a la condición suspensiva hasta que se haya cumplido este trámite, por aplicación del artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Si no excede de este porcentaje, es suficiente con la toma de conocimiento por parte de la misma.

Se emite este informe para su incorporación al expediente administrativo que proceda y se somete a la consideración del órgano competente, el cual no obstante resolverá de acuerdo con las necesidades de este Ayuntamiento.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO/LA SECRETARIA

Fdo: \_\_\_\_\_

**INFORMES Y CONSIDERACIONES TÉCNICAS, ECONÓMICAS Y JURÍDICAS QUE  
JUSTIFIQUEN LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA PERMUTA**

El expediente de permuta debe incluir cualesquiera informes y consideraciones técnicas, económicas y jurídicas que resulten suficientes para justificar, por un lado, la necesidad de adquirir el bien de titularidad privada y no otro y, por otro, que tales bienes han de ser adquiridos por permuta y no por otros medios. Todo ello, en relación con los intereses o necesidades públicas perseguidas con la operación patrimonial.

**INFORME TÉCNICO SOBRE DESCRIPCIÓN, USO Y  
VALORACIÓN EN VENTA DE LOS BIENES**

Dando cumplimiento a lo ordenado por la Alcaldía en relación con el procedimiento de enajenación del bien de propiedad municipal que se describe a continuación, el Técnico que suscribe emite el siguiente,

INFORME

PRIMERO.-Naturaleza de los bienes:

SEGUNDO.-Situación y nombre por los que son conocidos los inmuebles:

TERCERO.-Título de dominio y signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad:

CUARTO.-Descripción completa de los inmuebles, con arreglo a su estado actual y real:

El bien inmueble propiedad del Ayuntamiento que se pretende permutar con un particular tiene las siguientes características:

- Superficie de m2:
- Ubicación:
- Linderos:
- Clasificación y calificación urbanística:
- Edificabilidad y demás parámetros urbanísticos:
- Estado de conservación:

*Descripción de la finca matriz (En caso de que deba procederse a la segregación de parte para la enajenación, en cuyo caso se indicará la descripción de la parte de finca a segregar y la de la finca matriz resultante)*

El bien inmueble de titularidad privada que se pretende adquirir tiene las siguientes características:

- Superficie de m2:
- Ubicación:
- Linderos:
- Clasificación y calificación urbanística:
- Edificabilidad y demás parámetros urbanísticos:

- Estado de conservación:

QUINTO.- Que el bien municipal, no forma parte integrante del Patrimonio Público de Suelo, como patrimonio separado de los restantes bienes municipales, conforme lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

SEXTO.-Valoración Pericial: Previo reconocimiento y estudio de los mismos y en consideración a la normativa vigente:

Estima su valoración en:

- Bien inmueble de titularidad municipal:
- Bien inmueble de titularidad privada:

Queda acreditado que no existe diferencia de valor entre los bienes que pretenden permutarse (En otro caso, que la diferencia de valor entre los bienes a permutar no es superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor).

Y para que conste y surta sus efectos en el expediente de su razón, emite el presente informe en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_.

EL/LA TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo. \_\_\_\_\_.

**CERTIFICACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES**

D./Dña. \_\_\_\_\_, Secretario/a General de  
Excmo. Ayuntamiento de \_\_\_\_\_.

**C E R T I F I C O**

1.- Que en el Inventario de Bienes de esta Entidad y demás antecedentes administrativos que obran en la Secretaría de mi cargo, figura unos bienes inmuebles con la siguiente descripción, linderos y valoración:

2.- Que los expresados bienes tienen la naturaleza jurídica de\_\_\_\_\_.

3.- Que dichos bienes están inscritos en el Registro de la Propiedad al Tomo \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ Folio \_\_\_\_\_, Finca Registral nº \_\_\_\_\_, inscripción \_\_\_\_\_, y están gravadas por las siguientes cargas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Y para que así conste y surta sus efectos en el expediente de su razón, expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

VºBº

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

EL SECRETARIO/LA SECRETARIA

Fdo: \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

**CERTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL ACERCA DEL IMPORTE DE  
LOS RECURSOS ORDINARIOS DEL PRESUPUESTO GENERAL VIGENTE**

D./Dña. \_\_\_\_\_, Interventor/a del Excmo.  
Ayuntamiento de \_\_\_\_\_.

CERTIFICO:

Que de los antecedentes obrantes en esta Dependencia de mi cargo, resulta que el importe del Presupuesto de esta Entidad correspondiente al presente ejercicio económico asciende a la cantidad de \_\_\_\_\_ euros., y los recursos ordinarios del mismo a \_\_\_\_\_ euros, por lo que la cantidad de \_\_\_\_\_ euros en que han sido valorados los bienes a enajenar representan el \_\_\_\_ % del importe de los recursos ordinarios de dicho Presupuesto.

(En su caso) Que existe crédito disponible, adecuado y suficiente para hacer frente a las obligaciones económicas que derivan del cumplimiento del contrato.

Y para que conste y surta efectos en el expediente de su razón, expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde, en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

VºBº

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

EL SECRETARIO/LA SECRETARIA

Fdo: \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

**COMPARECENCIA DEL PERMUTANTE**

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, ante el Sr./Sra. Alcalde/sa D./Dña. \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, a efectos de notificaciones, como interesado en la permuta del terreno a que se hace mención en este expediente.

Por el/la Sr./Sra. Secretario/a se dio lectura íntegra del informe pericial de valoración de los terrenos a permutar redactado por el \_\_\_\_\_, D./Dña. \_\_\_\_\_, a los que se les ha señalado un valor de \_\_\_\_\_ y de \_\_\_\_\_, respectivamente.

Ambas partes aceptan y dan como buenas dichas valoraciones, sin que ninguna de ellas tenga que abonar a la otra cantidad alguna en concepto de diferencia de precios (o en caso de diferencia de precios, señalar las cantidades a abonar y por quién<sup>7</sup>).

El permutante D./Dña. \_\_\_\_\_ manifiesta y acredita que el terreno objeto de la permuta es de su propiedad y que el mismo se halla libre de toda carga o gravamen, y por medio de este documento se compromete a formalizar la correspondiente escritura pública tan pronto sea requerido para ello.

En prueba de conformidad, firman el presente documento en el lugar y fecha expresados, de todo lo cual, yo, el Secretario, certifico.

VºBº

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

EL PERMUTANTE

Fdo: \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

Ante mí,  
EL/LA SECRETARIO/A,

<sup>7</sup> En el caso de que el Ayuntamiento deba compensar económicamente al permutante, deberá señalarse, además, que existe crédito adecuado y suficiente en los Presupuestos Generales para hacer frente a las obligaciones contraídas.

**ACUERDO DEL ÓRGANO COMPETENTE**

Don/Doña \_\_\_\_\_ Secretario/a-Interventor/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_.

**CERTIFICO:** Que por Resolución de la Alcaldía/en sesión plenaria celebrada el día \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ se adoptó el siguiente acuerdo:

RESULTANDO que el Ayuntamiento es propietario del siguiente bien patrimonial:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_.

Sin cargas y gravámenes.

RESULTANDO que D./Dña. \_\_\_\_\_ es propietario del siguiente bien inmueble:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_.

Sin cargas y gravámenes.

RESULTANDO que se estima que es procedente y conveniente a esta Entidad la enajenación mediante permuta de los bienes referidos, justificado mediante los informes emitidos por \_\_\_\_\_, por los siguientes motivos:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

RESULTANDO que la parcela propiedad municipal que se trata de enajenar tiene

una calificación y clasificación urbanística como suelo \_\_\_\_\_, y el uso permitido según el planeamiento es \_\_\_\_\_.

RESULTANDO que la parcela propiedad particular que se trata de enajenar tiene una calificación y clasificación urbanística como suelo \_\_\_\_\_, y el uso permitido según el planeamiento es \_\_\_\_\_.

RESULTANDO que la valoración de las parcelas según el informe técnico es el siguiente:

Parcela propiedad del Ayuntamiento: €

Parcela propiedad particular: €

Lo que supone que la diferencia de valor no excede del 40% del que lo tenga mayor.

(En su caso) RESULTANDO que, teniendo el bien municipal un valor inferior al de los bienes de los particulares, el Ayuntamiento tiene consignación presupuestaria para la adquisición con cargo a la partida \_\_\_\_\_ del presupuesto del año \_\_\_\_\_.

CONSIDERANDO que el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, establece que antes de iniciar los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar su situación física y jurídica, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el registro de la propiedad si no lo estuvieran.

(En su caso) CONSIDERANDO que los ingresos procedentes de la enajenación de la parcela se incorporarán al patrimonio público del suelo del municipio. Dichos recursos, tendrán la limitación de destino a que se refiere el artículo 92 de la Ley Del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

CONSIDERANDO lo establecido en el artículo 93.2 LSOTEX y en el artículo 80 TRRL, que hace una referencia a la permuta de bienes inmuebles configurándola como una excepción al principio de subasta necesaria que rige en la enajenación onerosa de los bienes locales. Y lo regulado en el artículo 112 RB que establece que es preciso incoar un «expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia de valor entre los bienes que se trata de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor».

El Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, visto el informe de Secretaría de fecha \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_, el informe de intervención de fecha \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ (y, si el órgano competente es el Pleno de la Corporación: el Dictamen de la Comisión Informativa , con \_\_\_ votos a favor, \_\_\_ votos en contra y \_\_\_ abstenciones), y el/los informe/s de \_\_\_\_\_, que justifican la necesidad de adquirir el bien inmueble del particular y de acudir a la permuta en detrimento de otros medios,

## RESUELVE/ACUERDA

**Primero:** Aprobar el expediente de permuta de las siguientes fincas:

Finca propiedad del Ayuntamiento:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_

Sin cargas y gravámenes.

Finca propiedad de \_\_\_\_\_:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_

Sin cargas y gravámenes.

**Segundo:** Justificar la conveniencia o necesidad de la permuta en

**Tercero:** Aprobar la siguiente valoración de los bienes:

Parcela propiedad del Ayuntamiento: €

Parcela propiedad particular: €

**Cuarto:** El destino urbanístico del bien propiedad municipal que se permuta y el uso que se le de será conforme a lo previsto en la legislación urbanística y el planeamiento.

**Quinto:** El destino urbanístico del bien que adquiere el Ayuntamiento y el uso que se le de será conforme a lo previsto en la legislación urbanística y el planeamiento.

**Sexto:** La diferencia de valor de los bienes a permutar se abonará en el plazo de un mes a contar desde que esta/e resolución/acuerdo tenga carácter definitivo y previamente a la formalización del contrato en documento privado, las cantidades respectivas por la diferencia de valor de los bienes mediante ingreso a favor del acreedor en la cuenta que

previamente indique.

**Séptimo:** Exponer al público el expediente por un plazo de 20 días en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el BOP, a efectos de alegaciones.

**Octavo:** Si no se presentan reclamaciones, se entenderá elevado el acuerdo de permuta a definitivo y ello sin perjuicio de lo que se indica en el apartado siguiente de este acuerdo.

**Noveno:** Remitir el expediente completo al órgano autonómico competente en materia de Administración Local, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente, sobre autorización o dación de cuenta de las enajenaciones de bienes inmuebles patrimoniales (En su caso, condicionando la eficacia del acuerdo a que la autorización se produzca por parte de la Comunidad Autónoma).

**(Décimo:** Autorizar al presidente para que proceda a la formalización del contrato de permuta y su elevación a escritura pública, una vez se haya cumplido el trámite de autorización o dación de cuenta previsto en el punto anterior.)

**(Undécimo:** Remitir el presente acuerdo al Ayuntamiento matriz a fin de recabar la preceptiva ratificación en los términos expuestos en el artículo 71.1.b de la Ley 17/2010, de 22 de diciembre, de Mancomunidades y Entidades Locales Menores de Extremadura)

**Undécimo:** Notificar este acuerdo a los interesados.

Y para que conste y sirva de encabezamiento al expediente expido la presente con el V.º B.º del Sra. Alcalde/sa en \_\_\_\_\_ a \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

VºBº

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

EL SECRETARIO/LA SECRETARIA

Fdo: \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

**ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA**

Adjunto remito a V.I. anuncio relativo a la permuta de bienes inmuebles patrimoniales con el ruego de que ordene su publicación en la Sección correspondiente del Boletín Oficial de la Provincia de \_\_\_\_\_.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

El Alcalde/La Alcaldesa

Fdo.: \_\_\_\_\_

**ILMO. SR. PRESIDENTE DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE**  
**ANUNCIO**

Por Resolución de la Alcaldía/Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, de fecha/en sesión celebrada el día \_\_/\_\_/\_\_\_\_, fue aprobado inicialmente la permuta de las siguientes fincas:

Finca propiedad del Ayuntamiento:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_

Sin cargas y gravámenes.

Finca propiedad de \_\_\_\_\_:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_

Sin cargas y gravámenes.

El expediente podrá examinarse en las oficinas del Servicio de Secretaría, situado en \_\_\_\_\_, en horario de \_\_\_\_\_ horas, dentro del plazo de \_\_\_\_\_<sup>8</sup> días a partir de del día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, al objeto de que los interesados puedan presentar las reclamaciones que estimen o consideren oportunas, que en su caso serán resueltas por el órgano competente.

La eficacia del acuerdo de enajenación quedará condicionada a que por parte de la Comunidad Autónoma se produzca la correspondiente autorización prevista en la legislación vigente.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

El Alcalde/La Alcaldesa

Fdo.: \_\_\_\_\_

---

8 Al menos veinte días.

**OFICIO DE REMISIÓN DEL EXPEDIENTE DE PERMUTA A LA COMUNIDAD  
AUTÓNOMA DE EXTREMADURA**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y con el fin de realizar la oportuna autorización/dación de cuenta a ese Organismo, adjunto tengo a bien enviar fotocopia compulsada del Expediente de permuta de bienes.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

El Alcalde/La Alcaldesa

Fdo.: \_\_\_\_\_

**CERTIFICACIÓN DE SECRETARÍA DE ALEGACIONES**

Don/Doña \_\_\_\_\_ Secretario/a-Interventor/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_.

**CERTIFICO:**

**Primero:** Que en el Boletín Oficial de la Provincia, de fecha \_\_/\_\_/\_\_\_\_, se publicó por plazo de \_\_\_\_ días, el expediente de permuta de un bien municipal situado en \_\_\_\_\_, por otro de propiedad particular situado en \_\_\_\_\_, para someterlo a información pública y audiencia a los interesados.

**Segundo:**

a) Que habiendo transcurrido el plazo de \_\_\_\_\_, no se ha formulado reclamación alguna contra el expediente.

b) Que se han presentado las siguientes alegaciones:

- Nº. de registro de entrada: .  
Nombre y apellidos: .  
Resumen de las alegaciones: .  
(...).

Resultando fuera de plazo las que a continuación se reseñan:

- N.º de registro de entrada: .  
Nombre y apellidos: .  
Resumen de las alegaciones: .  
(...).

Y para que conste y surta sus efectos en el expediente de su razón, firmo la presente de orden y visto bueno del Sr./Sra. Alcalde/sa, en \_\_\_\_\_, a \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

VºBº

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

EL SECRETARIO/LA SECRETARIA

Fdo: \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

**ACUERDO DEFINITIVO POR EL ÓRGANO COMPETENTE**

Don/Doña \_\_\_\_\_ Secretario/a-Interventor/a del  
Ayuntamiento de \_\_\_\_\_.

CERTIFICO

Que el Pleno (o bien Resolución de Alcaldía si el valor del bien a enajenar no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto ni los tres millones de euros, según lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del TRLCSP), de este Ayuntamiento en sesión celebrada el pasado día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ adoptó, entre otros, el acuerdo que se transcribe en su literalidad:

**"ACUERDO DE PERMUTA DE BIENES MUNICIPALES POR OTROS DE PROPIEDAD PARTICULAR**

Visto el expediente instruido para la permuta de las siguientes fincas:

Finca propiedad del Ayuntamiento:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_.

Sin cargas y gravámenes.

Finca propiedad de \_\_\_\_\_:

Descripción del inmueble: \_\_\_\_\_, ubicada en el paraje \_\_\_\_\_, término municipal \_\_\_\_\_, en el polígono \_\_\_\_\_, parcela \_\_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_, libro \_\_\_\_\_, tomo \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_, y sus linderos son \_\_\_\_\_.

Sin cargas y gravámenes.

La permuta es necesaria y conveniente para el Municipio por los siguientes motivos:

---

---

---

---

Visto que con fecha \_\_/\_\_/\_\_\_\_, se publicó la/el resolución/acuerdo inicial de permuta por plazo de \_\_\_\_ días en el Boletín Oficial de la Provincia de \_\_\_\_\_ n.º \_\_ y en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento, al objeto de que los interesados puedan presentar las reclamaciones que estimen o consideren oportunas.

Visto que, según certificado de la Secretaría, durante el plazo de exposición al público se han presentado las siguientes alegaciones:

- N.º de registro de entrada: .  
Nombre y apellidos: .  
Resumen de las alegaciones: .  
(...).

Resultando fuera de plazo las que a continuación se reseñan:

- N.º de registro de entrada: .  
Nombre y apellidos: .  
Resumen de las alegaciones: .

El Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, examinado el expediente tramitado al efecto,

**RESUELVE/ACUERDA**

Declarar válida/o la/el Resolución/Acuerdo Plenario de fecha \_\_/\_\_/\_\_\_\_, desestimando las alegaciones presentadas.

Y para que conste y sirva de encabezamiento al expediente expido la presente con el V.º B.º del Sra. Alcalde/sa en \_\_\_\_\_ a \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

VºBº

EL ALCALDE/LA ALCALDESA.

EL SECRETARIO/LA SECRETARIA

Fdo: \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

**SOLICITUD DE RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA VECINAL DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE \_\_\_\_\_  
DE FECHA \_\_/\_\_/\_\_\_\_, SOBRE DISPOSICIÓN DE BIENES PATRIMONIALES**

Sr./Sra. Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento  
de \_\_\_\_\_

A los efectos de su ratificación, conforme lo previsto en el artículo 71.1.b de la Ley 17/2010, de 22 de diciembre, de Mancomunidades y Entidades Locales Menores de Extremadura, adjunto copia del acuerdo aprobado por la Junta Vecinal de esta Entidad Local Menor relativo al acuerdo de permuta de un bien propiedad de esta Entidad Local Menor.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

El Alcalde/La Alcaldesa Pedáneo/a,

Fdo.: \_\_\_\_\_

**NOTIFICACIÓN AL PERMUTANTE**

D./Dña. \_\_\_\_\_

Por la presente se le notifica Acuerdo/Resolución, y que es del tenor literal siguiente:

«       ».

Al mismo tiempo se le cita para formalizar la correspondiente escritura pública en el plazo de \_\_\_\_ días a partir de la fecha de notificación por parte del Ayuntamiento de la adjudicación del contrato.

Y para que conste y surta sus efectos, (y con la advertencia y salvedad de lo dispuesto en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales), expido el presente certificado con el Vº Bº del Sr./Sra. Alcalde/sa, en \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

**RECURSOS**

Contra el presente acto, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa conforme al art. 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, podrá interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (arts. 25.1 de la Ley 29/1998 y 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo \_\_\_\_\_, en el plazo de dos meses (art. 46.1 de la Ley 29/1998) a contar a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación.

No obstante, de manera potestativa podrá, con carácter previo al recurso judicial indicado, interponer RECURSO DE REPOSICIÓN ante el mismo órgano que ha dictado el acto (art. 123 de la Ley 39/2015) en el plazo de un mes (art. 124 de la Ley 39/2015) a contar a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, en cuyo caso no podrá interponer el recurso judicial contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición (art. 123 de la Ley 39/2015), lo que se produce transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución (art. 124 de la Ley 39/2015).

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime pertinente.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

El/La Secretario/a

Fdo. \_\_\_\_\_