



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

## **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN DEL BIEN**

### **PRIMERA. OBJETO**

El presente pliego tiene por objeto regular la enajenación conjunta de los bienes inmuebles, Parcela R14A, propiedad en una cuota indivisa del 37,03% y Parcela R14B del Área 13 de las Normas Subsidiarias.

Se venden como cuerpos ciertos, por lo que no cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción.

Se reconoce el derecho de retracto regulado en el artículo 1522 del Código Civil.

Descripción de los bienes a enajenar:

#### **PARCELA R1- 4 -A**

a.- SUPERFICIE: 570 metros cuadrados.

b.- DESCRIPCIÓN: "Parcela edificable denominada RE-1-4, incluida en el Area 13 Marusas, clasificada en las Normas Subsidiarias de Urduliz como suelo urbanizable, para uso residencial". Linda: Norte: con zona de espacios libre EL- 3. Sur y Oeste: con la zona de vialidad rodada. Este: con la parcela R1- 4- B.

c.- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 11 de Bilbao, número de finca 5046, libro 76, tomo 1945, folio 178.  
Referencia catastral nº fijo: N1116077T

d.- EDIFICABILIDAD: esta parcela tiene asignada una edificabilidad total de 1.500 metros cuadrados.

e.- AFECCIÓN REAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Reparcelación en que se integra, a favor de la Administración Pública actuante, ascendiendo a un importe total de 211.340,27 euros, participando esta parcela en tales gastos en un porcentaje del 9,02%.

#### **PARCELA R1- 4 -B**

a.- SUPERFICIE: 570 metros cuadrados.

b.- DESCRIPCIÓN: "Parcela edificable denominada RE-1-4, incluida en el Area 13 Marusas, clasificada en las Normas Subsidiarias de Urduliz como suelo urbanizable, para uso residencial". Sus linderos son: Norte: con zona de espacios libre EL- 3. Sur: con la zona de vialidad rodada. Oeste: con parcela R1- 4- A. Este: con la parcela RP.



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

c.- INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 11 de Bilbao, número de finca 5047, libro 76, tomo 1945, folio 188.

Referencia catastral nº Fijo: N1116078E

d.- EDIFICABILIDAD: esta parcela tiene asignada una edificabilidad total de 1.500 metros cuadrados.

e.- AFECCIÓN REAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Reparcelación en que se integra, a favor de la Administración Pública actuante, ascendiendo a un importe total de 211.340,27 euros, participando esta parcela en tales gastos en un porcentaje del 9,02%.

## **SEGUNDA. DESTINO DEL BIEN OBJETO DE ENAJENACIÓN**

Las parcelas serán destinadas por el adquirente adjudicatario a la ejecución de un bloque conjunto de viviendas libres.

El Plan Parcial del Área 13 establece una serie de accesos a garaje compartidos entre parcelas con carácter vinculante, que obliga a la coordinación entre las distintas parcelas. Dado que la parcela R1-4 se subdivide a su vez en dos parcelas registrales independientes (parcelas R1-4 A y R1-4-B) y que el único acceso contemplado para las dos es a través de la parcela R1-4-B, resulta necesario que la parcela R1-4 deba realizarse a través de un único proyecto de conjunto (tanto para la R1-4 A como la R1-4-B), que desarrolle los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial, para ese bloque de vivienda colectiva.

## **TERCERA. PRECIO DE LA PARCELA Y TIPO DE LICITACIÓN**

El precio de las referidas parcelas y cuya enajenación se trata, se fija, de acuerdo con la valoración técnica que obra en el expediente de enajenación en: un millón trescientos veintinueve mil ciento noventa y un euros (1.329.191 euros), desglosado en trescientos cincuenta y nueve mil ciento noventa y un euros correspondientes a la Parcela R1.4.A (359.191 euros) y novecientos setenta mil euros correspondientes a la Parcela R1.4.B (970.000 euros).

El tipo de licitación se fija en el precio total de la parcela mejorable al alza.

En el tipo de licitación no está incluido el IVA, o en su caso impuestos o gastos aplicables a la transmisión

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos originados de la elevación a escritura pública de la enajenación a su favor, los de inscripción registral, las indemnizaciones por ocupaciones temporales, viniendo obligado igualmente al abono de todos los tributos y precios públicos que origine la transmisión, incluido en su caso el IVA correspondiente.

Así como los de cualquier otro tipo, incluidos los anuncios de licitación, que pudieran derivarse de la mencionada enajenación, y que serán como máximo de trescientos euros (300 €).

## **CUARTA. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**

La adjudicación del presente contrato se realizará por concurso.



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

Este contrato será objeto de tramitación ordinaria, por el procedimiento abierto.

El anuncio de licitación se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia. A efectos puramente informativos, el Órgano de contratación podrá anunciar la licitación en los medios de comunicación que considere oportunos.

#### **QUINTA. FORMA DE PAGO**

Los adjudicatarios abonarán, en el plazo de un mes a contar desde la recepción de la notificación del Acuerdo de adjudicación y previamente a la formalización del contrato, las cantidades respectivas de adjudicación, mediante ingreso a favor del Ayuntamiento en el número de cuenta que se indique.

#### **SEXTA. CAPACIDAD DE LOS LICITADORES**

Podrán tomar parte en el proceso licitatorio todas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incurso en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 49 de la Ley de 30/2007 de Contratos del Sector Público, presentando oferta acuerdo con el modelo de proposición que se determina en el presente Pliego.

#### **SÉPTIMA. GARANTÍA PROVISIONAL**

Los licitadores interesados deberán constituir garantía provisional, por importe de treinta y nueve mil ochocientos setenta y cinco euros y setenta y tres centimos (39.875,73€).--

Dicha garantía deberá constituirse por alguna de las formas establecidas en el artículo 84 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.

#### **OCTAVA. PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

A. Las proposiciones serán secretas y se ajustarán al modelo previsto en este pliego. Deberán ir redactadas en castellano o euskera, sin enmiendas ni tachaduras, y su presentación implica la aceptación incondicionada por el licitador de todas las prescripciones incluidas en este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar por la administración. Deberán ir firmadas por quien las presenta.

Las proposiciones se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de Bizkaia*, finalizando el plazo a las 13:30 horas del último día natural. Para el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo, en cuyo caso el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día, y si es el último día de la presentación de ofertas antes de las 13:30 horas. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad de la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurrido los diez (10) días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la mesa de contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.

B. Se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción *PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS R14A, EN UNA CUOTA*



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

INDIVISA DEL 37,03% Y R14B DEL ÁREA 13 PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE URDULIZ . Dentro de este sobre mayor se contendrán *tres sobres "A", "B" y "C"*, cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior, y con el subtítulo que se indica en el párrafo siguiente. En el interior de cada sobre se relacionarán numéricamente, en una hoja independiente, el contenido del mismo, en el orden que se recoge en los apartados correspondientes de este pliego.

● El sobre "A" se subtitulará *"Documentación acreditativa de la personalidad, características del Contratista y garantía depositada"*, y contendrá los documentos o copias autenticadas de los mismos, que a continuación se señalan:

- **a)** Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.
- **b)** Documento Nacional de Identidad y escritura de Poder, bastantada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- **c)** En el caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza. Si no fuere exigible la inscripción de la persona jurídica en el Registro Mercantil, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regulan su actividad.
- **d)** Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza provisional por los valores previstos en la cláusula séptima del presente pliego a favor del Ayuntamiento de Urduliz, en dependencias de Recaudación del mismo, por importe de 39.875,73€----
- **e)** Declaración responsable, ante Notario o autoridad administrativa, de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratación previstas en el artículo 49 de la Ley de 30/2007 de Contratos del Sector Público. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba de presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario o persona física a cuyo favor vaya a efectuarse esta.
- **f)** Dirección, teléfono y fax del licitador o su representante en la contratación.

● El sobre "B" se subtitulará *"Oferta Económica"* y responderá al siguiente modelo:

El abajo firmante D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con D.N.I. nº \_\_\_\_\_ y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, en nombre propio/o en representación de \_\_\_\_\_, con C.I.F de la Empresa \_\_\_\_\_, teniendo conocimiento de la convocatoria del concurso anunciado en el *Boletín Oficial de Bizkaia* nº \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, solicita tomar parte en esta licitación para la enajenación conjunta de los bienes inmuebles Parcela R14A, en una cuota indivisa del 37,03%, inscrito en el Registro de la Propiedad \_\_\_\_\_ al tomo \_\_\_\_\_ del libro \_\_\_\_\_ al folio \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_ y Parcela R14B del Área 13 inscrita en el Registro de la Propiedad \_\_\_\_\_ al tomo \_\_\_\_\_ del libro \_\_\_\_\_ al folio \_\_\_\_\_, finca \_\_\_\_\_ comprometiéndose a adquirir los inmuebles al precio de \_\_\_\_\_ €, más los impuestos correspondientes.

● El Sobre "C" se subtitulará *"Oferta Técnica y/o mejoras"* e incluirá toda documentación que sea preciso valorar según la cláusula décima del presente pliego, además de hacer constar lo siguiente:

- **1º** Que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas en el Pliego de bases para la adjudicación del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones sociales, laborales y fiscales.
- **2º** Que acepta plenamente todas las cláusulas del Pliego y todas las demás obligaciones que se deriven, si resulta adjudicatario del contrato.



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

- **3º** Que se compromete a presentar ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución conjunto de la edificación en un plazo máximo de \_\_\_\_\_ meses a contar desde la fecha de formalización en documento administrativo del contrato de compraventa, sin que este plazo pueda ser superior a seis meses.

Lugar, fecha y firma (legible)

### **NOVENA. EXAMEN DEL PLIEGO**

El pliego de condiciones de este concurso podrá ser examinado y obtenerse copias del mismo en el Ayuntamiento de Urduliz, desde la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de Bizkaia*, hasta el día de la finalización del plazo para la presentación de proposiciones.

Una copia del mismo y del anuncio de licitación estará colgado en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Urduliz, en la siguiente dirección de internet: <http://www.urduliz.eu/es-ES/Ayuntamiento/Perfil-Contratante/Paginas/default.aspx>

### **DECIMA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

Los criterios de valoración para la resolución del concurso regulado en este Pliego son los siguientes:

Propuesta económica: de 0 a 95 puntos, en función del mayor precio de compra ofertado.

Plazo de presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución: de 0 a 5 puntos, en función del menor plazo de tiempo propuesto.

Para la ponderación de estos criterios de valoración se utilizará como norma general, la regla de tres simple. Para ello se convertirán a valores numéricos los criterios de ponderación que sean susceptibles de ello, dándose el máximo de puntuación prevista en cada supuesto a la mejor oferta en términos numéricos de cada concepto valorable.

Cuando exista igualdad entre dos proposiciones, se dará preferencia a la que haya ofertado mejor oferta económica

### **DECIMOPRIMERA. UMBRAL MÍNIMO DE PUNTUACIÓN**

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del tipo de licitación establecido en la cláusula tercera de este pliego.

### **DECIMOSEGUNDA. MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de Contratación estará compuesta por:

Presidente: El Alcalde, D. Javier Bilbao Lopategui.

Vocales:

D. Jorge Aranguren Fernández, Funcionario del Ayuntamiento de Urduliz.

Dña. Cristina Elorriaga Aboigor, Arquitecta del Ayuntamiento de Urduliz.

Dña. Pilar Duque, Funcionaria del Ayuntamiento de Urduliz.



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

Actuará de Secretario: el Secretario del Ayuntamiento D. Iñaki Gabirel Zamalloa Urgoiti.

### **DECIMOTERCERA. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL**

1.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación, procederá a abrir los sobres "A", presentados en tiempo y forma, y calificará la documentación general contenida en ellos. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas deberán de notificarse a los afectados, concediéndose un plazo de cinco días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de Contratación.

2.- Si la documentación contuviera defectos insubsanables o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

### **DECIMOCUARTA. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN PROVISIONAL**

1. La Mesa de Contratación se reunirá en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Urduliz a las doce horas del décimo día hábil siguiente al que termine el plazo señalado en la cláusula octava. Si éste fuera sábado, se entenderá prorrogado al siguiente día hábil. Se reunirá en acto público y dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los sobres "A", indicando los admitidos, los excluidos y las causas de la exclusión, invitando a los asistentes a formular las observaciones que se recogerán en el Acta de la reunión.

2. A continuación, el Secretario/a de la Mesa procederá a la apertura de los sobres "B" presentados por los licitadores admitidos y dará lectura a sus proposiciones económicas.

3. Acto seguido, se procederá a la apertura de los sobres "C", dando el Secretario lectura de las proposiciones técnicas y/o valoraciones.

4. La Mesa de Contratación formulará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. Esta propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del contratista o contratistas incluido en ella.

5. Se procederá a la adjudicación provisional en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de la apertura de las plicas, debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Perfil de contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el impuesto sobre el valor añadido.

Esta garantía podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Esta garantía se mantendrá hasta la presentación del proyecto de ejecución de la obra o edificación.

### **DECIMOQUINTA. ADJUDICACIÓN DEFINITIVA**



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Perfil de contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria, la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el segundo párrafo del apartado anterior.

#### **DECIMOSEXTA. GASTOS**

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos relacionados con el expediente tales como anuncios, Impuestos que procedan, honorarios de formalización del contrato en escritura pública en su caso.

#### **DECIMOSEPTIMA. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación definitiva; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

La formalización de la enajenación se elevará a escritura pública, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que en su caso se hubiese constituido.

#### **DECIMOCTAVA. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

A.- El adjudicatario estará obligado al estricto cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego, especialmente las derivadas de los criterios tenidos en cuenta para adjudicar este contrato, así como a las demás que correspondan al comprador en la legislación vigente. En cuanto a la elaboración del Proyecto de edificación y ejecución de las obras, deberá cumplir estrictamente las obligaciones previstas en la normativa urbanística vigente y en la referente a las obras de construcción.

B.- El plazo máximo para la solicitud de la licencia de edificación, será de tres meses a contar desde la fecha de presentación del Proyecto de Ejecución de la edificación o el plazo inferior ofertado en su caso por el adjudicatario.





Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

C.- Los plazos para subsanación de deficiencias en el proyecto, inicio de la obras desde la concesión de la licencia, interrupción máxima de éstas y terminación de las mismas, serán los previstos en la normativa vigente o los ofertados en su caso por el adjudicatario.

### **DECIMONOVENA. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO**

El Ayuntamiento se compromete a transmitir la plena propiedad y posesión del inmueble objeto de este contrato desde el mismo momento de la formalización en escritura pública del presente contrato.

### **VIGÉSIMA. EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

El contrato se extingue por el ejercicio del derecho de retracto por uno o varios comuneros de la Parcela R14A. o por cumplimiento o por resolución del mismo. El cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las partes en ejecución de este contrato determina la extinción normal del mismo.-

La resolución del mismo podrá tener lugar por la concurrencia de alguna de las causas previstas en este Pliego y por las demás previstas en el Código Civil para el contrato de compraventa, con las responsabilidades e indemnizaciones que puedan proceder a favor de la parte no responsable de la causa de resolución.

Es causa de resolución del contrato el incumplimiento por alguna de las partes de los compromisos u obligaciones asumidas en el contrato y establecidas en este pliego.

### **VIGÉSIMOPRIMERA. NATURALEZA Y JURISDICCIÓN**

El contrato que regula este Pliego tiene naturaleza jurídico-privada, y se regirán por la legislación patrimonial.

Corresponde a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción, tal y como establece el artículo 110.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Los efectos y extinción se regirán por las normas de derecho privado.

En Urduliz, 14 de Septiembre de 2016





Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

## **INFORME DE LA SECRETARÍA-INTERVENCIÓN RELACIONADO CON LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS R1.4.A Y R1.4.B DEL ÁREA 13 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### ANTECEDENTES

Se plantea la venta de las Parcelas R1.4.A y B del Área 13 de las Normas subsidiarias. El Ayuntamiento es propietario de una cuota indivisa del 37,03% de la Parcela R1.4.A y del 100% de la Parcela R1.4.B.

En esta situación, en la que la participación de la Parcela R1.4.A es de un 37,03% analizaremos la forma de enajenación de la cuota participativa de un bien en proindiviso. Adelantamos que resultará de aplicación el artículo 116 de la Ley 2/2006 y que se enajenará junto con la Parcela R1.4.B. Conforme a estos antecedentes y de acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente

### INFORME

#### **1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

Estamos ante un expediente de enajenación cuya legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: artículos 21, 22, 47.2.m), 79 y 80 (LBRL).



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

- Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: artículos 109, 112 a 114 y 118 (RB).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local: artículos 76, 79, 80, 85, y DF 7ª (TRRL).
- 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: artículo 25
- Norma Foral 9/2005, de 16 de diciembre, de Haciendas Locales: artículo 5.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo (LS 2008) y la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil.

## 2.- PROCEDIMIENTO

En principio, nada impide al Ayuntamiento acordar con el otro propietario la división de la cosa o instarla judicialmente, ya que ningún propietario está obligado a permanecer en el proindiviso y puede pedir su disolución, sobre todo si así conviene a los intereses municipales.

El art. 80 del Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, precepto básico, sienta un principio general que ha de ser necesariamente respetado, no obstante la redacción del art. 112.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que remite a la norma reguladora de la contratación: «Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública». Tal requisito resulta de obligado cumplimiento, según doctrina reiterada del Tribunal Supremo, y sólo puede obviarse en los casos taxativamente establecidos en una Ley formal. La jurisprudencia también ha admitido excepciones al principio de subasta necesaria, cuando, por razones excepcionales, no sea posible promover la concurrencia; admitiendo la enajenación directa mediante aportaciones a una sociedad mercantil que gestiona un servicio público, la permuta, etc.

El art. 137 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), establece que «el procedimiento ordinario para la enajenación de inmuebles será el concurso». Pero, este precepto, en su totalidad, es un precepto supletorio y no básico, por lo que no puede prevalecer sobre el art. 80 TRRL, ni amparar excepciones a la regla.

No obstante, en nuestra comunidad autónoma, el artículo 116 de la Ley 2/2006, del Suelo establece:  
1.- Se prohíbe la enajenación onerosa de los bienes y derechos calificados como dotacionales, incluido, en su caso, el derecho de propiedad superficiante de los terrenos calificados como dotación residencial protegida por la ordenación estructural.

2.- La disposición del resto de los bienes de los patrimonios públicos de suelo que implique la transmisión de su propiedad o de derechos sobre los mismos, cuando sea posible conforme a esta ley, será a título oneroso y se realizará mediante concurso, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

3.- En todo caso, en las bases del concurso para la enajenación se contendrán las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.

b) Precios máximos de venta o arrendamiento de las viviendas.

c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solares.

4.- Los bienes del patrimonio municipal de suelo no calificados específicamente por el planeamiento urbanístico como destinados a dotaciones públicas o a la construcción de viviendas sometidas a algún



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

régimen de protección pública **podrán enajenarse libremente mediante concurso público o permuta**. Los ingresos o bienes obtenidos se destinarán a los fines del patrimonio municipal de suelo.

Establecido que haya de enajenarse mediante concurso, concretaremos, a continuación, la regulación del proindiviso. Así, los arts. 1521 y 1522 del Código Civil regulan el retracto y, en concreto, el último de los preceptos, el llamado retracto de comuneros. Con el fin de facilitar la extinción de las situaciones de comunidad, el legislador atribuye el derecho de retracto a los copropietarios en aquellos casos en los que uno o varios copropietarios deseen transmitir su cuota a terceros extraños a la comunidad. En este supuesto, el Código Civil concede solamente el derecho de retracto y no el de tanteo; habrá que esperar, por tanto, a que uno de los comuneros haya transmitido su cuota a un tercero para que él o los demás copropietarios interesados en adquirir lo transmitido puedan hacerlo. El ejercicio de su derecho supondrá la celebración de una nueva transmisión entre el tercero extraño y el retrayente, en las mismas condiciones en las que ese tercero hubiera adquirido. La STS de 30 de enero de 1989 aclara que la compraventa al extraño no se resuelve, sino que, simplemente, queda modificada subjetivamente por el cambio de la persona del comprador. La acción de retracto, en caso de subasta judicial, nace desde la celebración de dicha subasta con la aprobación del remate y la adjudicación al rematante de la finca subastada, siempre que el retrayente haya tenido conocimiento exacto de la subasta y de las condiciones de la misma [STS de 8 de junio de 1995 (LA LEY JURIS: 14539/1995)], lo que por extensión puede aplicarse a la subasta administrativa. Por otra parte, el derecho de retracto no excluye la celebración de subasta, ni del concurso.

Por otra parte, hay que dejar constancia que los copropietarios no tienen un derecho de tanteo o preferente adquisición, sino únicamente el derecho de retracto. Y los preceptos legales y reiterada jurisprudencia exigen, como requisito esencial y básico para el posible ejercicio de la acción de retracto, la transmisión onerosa de la propiedad, es decir que lo fundamental es que exista venta.

En consecuencia, entendemos que el concurso sigue siendo obligatorio; ya que los derechos de adquisición preferente y de retracto, previstos en la normativa privada, sólo pueden ejercitarse cuando las condiciones de enajenación (fundamentalmente el precio) están ya perfectamente fijadas. Y, como quiera que esa fijación sólo tiene lugar en el ámbito de la enajenación de los bienes de las Entidades locales, una vez conocidas las proposiciones de los licitadores, sólo después de la apertura de éstas podrá la Corporación conocer el precio. De no ser así, estaríamos ante una determinación del precio verificada directamente por la Entidad local al margen del procedimiento legalmente establecido.

En conclusión: el copropietario no tiene un derecho de preferente adquisición, sino un derecho de retracto, que supone una venta anterior de la cuota sobre el bien y, desde luego, el conocimiento del precio; y en segundo lugar, creemos posible que, una vez celebrado el concurso y adjudicada definitivamente la cuota participativa, se notifique al comunero y al adjudicatario, a fin de que el primero manifieste si se va a ejercitar el derecho de retracto, aceptando las condiciones de la enajenación, y, en este caso, otorgar la escritura de venta a nombre del mismo.

Añadimos ahora otro aspecto muy complejo que viene relacionado con la enajenación de la Parcela R1.4.B de titularidad municipal. Es evidente que la enajenación de esta Parcela no queda afectada por lo establecido en el artículo 1522 del Código Civil. Lo complejo es que tal y como está redactado el Plan Parcial, ambas parcelas deberían albergar la ejecución de un bloque conjunto de viviendas libres. El Plan Parcial del Área 13 establece una serie de accesos a garaje compartidos entre parcelas con carácter vinculante, que obliga a la coordinación entre las distintas parcelas. Dado que la parcela R1-4 se subdivide a su vez en dos parcelas registrales independientes (parcelas R1-4 A y R1-4-B) y que el único acceso contemplado para las dos es a través de la parcela R1-4-B, resulta necesario que la parcela R1-4 deba realizarse a través de un único proyecto de conjunto (tanto para la R1-4 A como la R1-4-B), que desarrolle los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial, para ese bloque de vivienda colectiva.



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

Por este motivo, hemos optado en el pliego por la enajenación conjunta de ambas parcelas de forma tal que si se ejercitara el derecho de retracto por algún comunero de la R1.4.A, el contrato se extinguiría tal y como se prevé en la cláusula vigésima.

Nos queda por señalar en este apartado que es requisito previo a toda venta 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 (artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

En el expediente deberán adjuntarse certificado del Inventario de bienes y nota simple de la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

En relación con el porcentaje de los recursos ordinarios que supone el valor del bien inmueble, el Presupuesto municipal para el ejercicio asciende a \_\_\_\_\_ euros, y los recursos ordinarios del mismo a \_\_\_\_\_ euros, suponiendo el valor del bien inmueble el % de los recursos ordinarios del Presupuesto municipal.

En este Acuerdo se debe justificar la conveniencia o necesidad de la enajenación, destino de los recursos obtenidos, y forma de proceder a la enajenación conforme a la legislación, aprobándose el Pliego de Condiciones que ha de regir la enajenación del bien inmueble. Así, esta enajenación viene justificada por razones de interés público dada la necesidad de impulsar la ejecución del planeamiento en esta área donde todavía no se ha construido nada. Tratamos de resolver, además, el proindiviso de la Parcela R1.4.A intentando evitar una acción de división.

Tal y como determina el artículo 5 de la Norma Foral 9/2005, de 16 de diciembre, de Haciendas Locales, los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen que tengan la consideración de patrimoniales no podrán ser destinados a la financiación de gastos corrientes salvo que se trate de sobrantes de vías públicas no edificables o efectos no utilizables.

En orden a asegurar el correcto seguimiento contable de los gastos con financiación afectada, sería conveniente que el expediente se complete indicando el destino concreto al que se van a afectar los ingresos que provienen de la venta.

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

En ningún caso se podrá adjudicar la enajenación del bien sin que se haya cumplido con este trámite.

Cumplido el trámite de la dación de cuenta, en este caso a la Diputación Foral de Bizkaia o recibida la autorización expresa de la misma, se anunciará la licitación en el *Boletín Oficial de Bizkaia* y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, para que puedan presentarse las proposiciones se deseen por los interesados.

El órgano competente para resolver, a la vista de las proposiciones presentadas dictará resolución sobre la adjudicación del bien inmueble.

### 3.- ÓRGANO COMPETENTE.

Los órganos competentes para acordar la enajenación de bienes y derechos serán el Alcalde o el Pleno, de conformidad con lo establecido en la 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.



Urdulizko udala  
Ayuntamiento de Urduliz

En cumplimiento del artículo 47.2.m) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será necesaria mayoría absoluta de votos del Pleno para la enajenación de bienes, al exceder su cuantía del 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

#### 4.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.

Para poder enajenar un bien es preciso que tenga la calificación jurídica de patrimonial, dado el carácter inalienable que tienen los bienes demaniales y comunales.

Los Entes Locales tienen capacidad jurídica plena para enajenar bienes. Se trata de un contrato privado de la Administración tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley de Contratos del Sector Público, excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos, y que se regirá por la legislación patrimonial.

En Urduliz a 7 de septiembre de 2016

EL SECRETARIO

Fdo.: