

CERTIFICADO

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Expediente nº: | Órgano Colegiado: |
| PLN/2024/11 | El Pleno |

**DOÑA ELENA PUCHALT RUIZ, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO,
CERTIFICO:**

Que en la sesión celebrada el 8 de octubre de 2024 se adoptó el siguiente acuerdo:

**PUNTO 3. EXPDIENTE 920/20218. PERMUTA DE PARCELAS SITUADAS EN CAMPO VIEJO.
ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

| | |
|-----------|---|
| Favorable | Tipo de votación: Ordinaria A favor: 4, En contra: 0, Abstenciones: 3, Ausentes: 0 |
|-----------|---|

RESOLUCIÓN

La Secretaria-Interventora procede a la lectura del informe-propuesta de resolución:

“INFORME-PROPUESTA.

ANTECEDENTES.

PRIMERO: Mediante registro de entrada número 1038/2018 de 10 de julio, por don JERÓNIMO REYES HERNÁNDEZ, con documento nacional de identidad número 42890442 L, domiciliado en la calle Murillo, 20 de Puerto del Rosario, 35600, se solicita la permuta de la parcela de su propiedad situada en Campo Viejo, Polígono 4, Parcela 362 del Valle de Santa Inés, con referencia catastral 35007A004003620000ZI, por la referencia catastral 35007A004000400000ZD propiedad del Ayuntamiento de Betancuria.

SEGUNDO: Para ello, aporta diversa documentación (exposición de motivos por los que formula su propuesta, certificados descriptivos y gráficos de diversos inmuebles, nota simple de la parcela de su propiedad, así como el documento nacional de identidad y una autorización en favor de doña NOELIA REYES HERNÁNDEZ, con documento nacional de identidad número 78.593.938 V, domiciliada en la calle Los Hormigas, 14 de Puerto del Rosario, Fuerteventura).

TERCERO: Elige como medio de NOTIFICACIONES conforme al artículo 14 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, Reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la dirección de correo electrónico info@fuerteventurahomes.com

CUARTO: Mediante Providencia de fecha de fecha 11 de julio de 2018, se Dispone que se emitan diversos informes, entre los que se encuentra el informe jurídico correspondiente, entre otras cuestiones.

QUINTO: El 28 de agosto de 2018 se requiere al interesado para que aporte tasación del bien a permutar.

SEXTO: El 6 de febrero de 2019, por el Técnico municipal, se emite informe de valoración, el cual entiende idóneo y conveniente para los intereses de este Ayuntamiento, la permuta propuesta.

SÉPTIMO: Por parte de Secretaría, el 11 de septiembre de 2020 se realiza certificación en el que consta inscrito en el Inventario de Bienes el bien objeto de permuta.

OCTAVO: Con fecha 13 de septiembre de 2024, por parte de los Servicios Jurídicos de la Oficina Técnica se emite informe favorable a la permuta objeto del presente expediente.

LEGISLACIÓN APLICABLE.



Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

R.D. 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

R.D. de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS.

Primero: El objeto del presente expediente consiste en realizar una permuta entre el propietario del bien a permutar, don JERÓNIMO REYES HERNÁNDEZ, con documento nacional de identidad número 42890442 L, propietario de la finca con referencia catastral 35007A004003620000ZI, finca situada en la Parcela 362 del Polígono 4 de Campo Viejo, Valle de Santa Inés, con una superficie de 34000 metros cuadrados y el Ayuntamiento de Betancuria, cuya parcela a permutar tiene como referencia catastral el número 35007A004000400000ZD.

Segundo: La voluntad es un elemento sustancial de las relaciones jurídicas entre las partes, que se manifiesta mediante el contrato. En el presente caso, las partes han convenido realizar el negocio jurídico de la permuta.

El artículo 1446 del Código Civil regula la permuta, al decir que “Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por **permuta**, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario”.

El objeto del contrato consiste en entregar una cosa a cambio de la otra, es decir, la permuta de la finca de don Jerónimo Reyes Hernández por la finca del Ayuntamiento de Betancuria.

La Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local establece en su artículo 5 preceptúa lo siguiente:

“Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes”.

Por tanto, el Ayuntamiento de Betancuria está facultado para establecer la figura jurídica de la permuta.

Tercero: Respecto al **valor de los inmuebles**, el informe del Técnico municipal determina que el valor del bien inmueble del Ayuntamiento asciende a 7.409,50 euros, mientras que el valor del bien del solicitante de la permuta es de 10.540 euros, valores aportados al expediente por tasación de Don Juan Francisco de León Espinel. En consecuencia, se cumple con lo preceptuado por el artículo 112,2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, que textualmente dice así:

“2. No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor”.

Por consiguiente, si dados dos valores, 7.409,50 por un lado y 10.540 por otro, la **diferencia** entre ambos, es decir, a la cantidad mayor se le resta la cantidad menor y trae como resultado la siguiente cifra: 3.130,50 (diferencia).

La diferencia entre ambas no puede superar el 40 por ciento de la cantidad mayor.

Cantidad mayor: $10.540 \times 40/100 = 4.216$.

Como resultado obtenemos que la diferencia (3.130,50) **no supera los 4.216 (el 40% de la cantidad mayor)**.



Se cumple también con el artículo 118 de la misma norma al preceptuar que “Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio”, puesto que consta tal valoración en el presente expediente por la tasación efectuada por don Juan Francisco de León Espinel.

El cálculo de la diferencia de esas valoraciones, debe ser como dice la norma; sin embargo, **consultado** con el Técnico municipal redactor del informe de fecha 31 de mayo de 2024, en el apartado cuarto de su informe de valoración, admitió cometer un error a la hora de determinar si la diferencia del valor de los bienes era superior al bien que tuviera la cantidad mayor, siendo evidente, tras realizar juntos el cálculo de la diferencia, que la misma **no es superior al 40% del bien que contiene la cantidad mayor**. En su informe dijo que sí era superior al 40% del bien, evidentemente, por error. Se hace constar por este Servicio Jurídico esta circunstancia.

Respecto a la presunción de veracidad de los informes técnicos: Dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sala de lo contencioso-administrativo Sección Tercera, Recurso número 238/2009, Resolución 31/2013 de 4 de febrero, Fundamento de Derecho Cuarto:

La Jurisprudencia viene otorgando una eminente prevalencia a los dictámenes de los órganos técnicos. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2.011, en relación con los informes médicos, en **doctrina trasladable a los demás informes técnicos de la Administración**, dice: “... Como punto de partida ha de reseñarse que con relación específica a los informes médicos en el seno de procedimientos administrativos, la doctrina del Tribunal Supremo (contenida en Sentencias de 7 de abril , 11 de mayo , 6 de junio de 1.990 , 29 de enero de 1.991 y 30 de noviembre de 1.992 , entre otras) les atribuye presunción de legalidad y acierto, dada su fuerza de convicción en razón a las garantías que ofrecen los conocimientos técnicos -médicos- de sus miembros, y la imparcialidad y objetividad que deriva de su nombramiento y de su específica función; precisando, **si bien, el carácter “eventual” de dicha verdad que lo es en cuanto vaya avalada por los datos obrantes en el expediente y, en todo caso, destruible, por prueba en contrario.**

Por consiguiente, esta sentencia avala la decisión de este Servicio Jurídico, opinión compartida por el Técnico municipal del evidente error demostrable mediante simples operaciones aritméticas que constan en párrafos anteriores.

Cuarto: La permuta sería beneficiosa para el **mancomún**, una superficie donde, conforme a la consulta realizada al Técnico municipal, tiene cabras sueltas. La finca que recibiría el Ayuntamiento podría, en el futuro, pasar al mancomún si se acuerda legalmente hacerlo; y al ser la finca que recibiría el Ayuntamiento de tamaño importante, la ganadería tendría más terreno para pastos, lo que implicaría mayor bienestar animal, al existir mayor cantidad de terreno sobre el que pastar (esto último a juicio de este Servicio Jurídico). No sólo se beneficiaría el interesado, sino toda la mancomunidad que es de todos los vecinos. En caso de que las ventajas sólo fueran para un uso particular, este Servicio Jurídico propondría la desestimación de la solicitud de la permuta en cuestión porque en ese caso no se estaría cumpliendo con el interés público que debe perseguir toda administración, sino con intereses privados. Sin embargo, al beneficiar a todos los vecinos del mancomún, se cumple con la condición de efectuar la permuta en función de **intereses públicos** y no en función del interés privado.

Destaca también que ambas fincas son suelos rústicos de uso tradicional y de protección agraria. Por tanto, como indica el informe del Técnico municipal, dicha permuta permite que por medio de la finca que reciba el Ayuntamiento, se facilite el acceso desde el Valle de Santa Inés a la parcela del mancomún.

Por consiguiente, para conseguir todas estas ventajas, se hace necesaria la permuta.

Quinto: Viene a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, Sección 7ª de fecha 31 de enero de 2.000, número de Recurso 6.453/1.993, en Recurso de Casación.

Dice la referida Sentencia en su **Fundamento de Derecho Tercero** “...De ninguna forma, ni siquiera esquemática, existen informes, dictámenes, discusiones o ponencias acerca de la necesidad de efectuar la permuta, por lo que estimo conculcado el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que en su apartado 2 exige, para que sea posible la enajenación mediante permuta de bienes patrimoniales del Municipio, previo expediente “que acredite la necesidad de efectuarla”...Éste es el requisito legal incumplido por el ayuntamiento, que determina la vulneración del citado precepto y, por tanto, la concurrencia de causa de anulación del acto administrativo aprobatorio de la permuta. No se aprecia, pues, infracción del artículo 112,2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (menos aún del artículo 80 del Texto Refundido)”.



El Fundamento de Derecho Cuarto dice textualmente “El tercer motivo de casación (artículo 95.1, 4º) alega infracción del artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, según el cual, será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio...”

Continúa el **Fundamento de Derecho Cuarto** diciendo que “La sentencia toma en cuenta que el artículo 112.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales exige, para que sea posible la permuta de bienes municipales, que la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por ciento del que lo tenga mayor”.

En su **Fundamento de Derecho Séptimo** continúa diciendo que “la permuta no se ha efectuado en función de intereses públicos, sino en función del interés privado”.

Sexto: A juicio de este Servicio Jurídico y respecto al Fundamento de Derecho Tercero, existen **informes** en el presente expediente, como el del Técnico municipal explicando que sería idónea y conveniente la permuta y, entre otras cuestiones y lo más importante, que la parcela que recibiría el Ayuntamiento de Betancuria linda con la parcela del Mancomún, propiedad del Ayuntamiento de Betancuria, lo que facilitaría un acceso desde el Valle de Santa Inés al citado mancomún. Con ello se demuestra el requisito de la necesidad de la permuta para conseguir beneficios comunales.

Respecto al Fundamento de Derecho Cuarto, también existe una valoración técnica de los bienes efectuada por don Juan Francisco de León Espinel, valoración que no ha sido cuestionada en el presente expediente. Se ha demostrado más arriba que el requisito de que la diferencia de valor de los inmuebles no supera el 40% del que tenga mayor valor.

En cuanto al Fundamento de Derecho Séptimo, a pesar de que la permuta se pretende inicialmente por solicitud del interesado, bien es verdad que, tras analizar el presente expediente, se comprueba que beneficia al mancomún, como comenta el propio técnico municipal en su informe.

Por consiguiente, la permuta tendría utilidad pública y se cumplen todas las condiciones que señala más arriba la sentencia aludida y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R.D. 1372/1986).

Séptimo: 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 aquél en virtud del cual les hayan sido atribuidos, de lo que hay que excluir el dinero, valores, créditos y demás recursos financieros de su hacienda (artículo 3 LPAP). Por tanto, el patrimonio de las Administraciones Públicas se reconduce a los bienes y derechos sobre cosas de los que son titulares; bienes y derechos que pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales (artículo 4 LPAP). La norma en el sistema de fuente de los patrimonios públicos es la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

Nuestro Ordenamiento parte de la división de los bienes y derechos de titularidad pública en dos bloques, los bienes demaniales y los patrimoniales. Dice el art 4 de la LPAP que por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones Públicas pueden ser de dominio público o demaniales, y de dominio privado o patrimoniales”.

Octavo: A los meros efectos del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, las fincas objeto de permuta 35007A004000400000ZD y 35007A004000420000ZI se encuentran inscritas en el Inventario de Bienes de esta Corporación como bienes patrimoniales de la Administración Pública (BETO66) así como (BETO67), cumpliendo con dicha Ley.

Noveno: Visto cuanto antecede, se considera que el expediente debe seguir la tramitación establecida en la Legislación aplicable.

CONCLUSIONES.

Visto el estado del expediente, resulta beneficiosa la permuta realizada para los intereses de la mancomunidad, por lo que se propone elevar este informe-propuesta al Pleno de la Corporación para su votación y aprobación, en su caso.

De conformidad con el artículo 175 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales formulo la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.



PRIMERA: ESTIMAR la permuta del inmueble de don JERÓNIMO REYES HERNÁNDEZ, con documento nacional de identidad número 42890442 L, propietario de la finca con referencia catastral 35007A004003620000ZI, situada en la Parcela 362 del Polígono 4 de Campo Viejo, Valle de Santa Inés con la finca del Ayuntamiento de Betancuria con referencia catastral número 35007A004000400000ZD.

SEGUNDA: Elevar la presente propuesta al Pleno de la Corporación a los efectos de su conocimiento y aprobación, en su caso.

TERCERA: Notificar la presente Resolución al interesado, haciéndole saber que contra la misma podrá interponer los recursos que procedan.”

Por el Sr. Alcalde y la Secretaria-Interventora se requiere la presencia de D^o. José Reinaldo García Santana, Asesor Jurídico de la Oficina Técnica a los efectos de la exposición de su informe propuesta.

D. José Reinaldo García Santana interviene diciendo: Existe la solicitud de un interesado en la que se ofrece a realizar una permuta de un terreno de su propiedad por otro colindante que pertenece al Ayuntamiento, lo que le permitiría un mejor acceso a su propiedad. Visto que la Corporación debe dictar resoluciones en favor de intereses colectivos, en beneficio de la comunidad, se observa que la finca del solicitante se encuentra frente a una finca propiedad del Mancomún, por lo que la citada permuta redundaría en beneficio de la comunidad, de tal manera que en el futuro, si se estima afectarla al uso o servicio público, tras realizar la permuta, podría dotarse a la Mancomunidad de un terreno más amplio. Pero se deben cumplir una serie de requisitos. El Tribunal Supremo dice los requisitos que se deben cumplir, tengo la sentencia aquí si alguien quiere apuntar o alguna duda, siempre es importante.

D^a. Elsa Andrea Perera Padrón pregunta dónde está situado ese terreno.

D^o. José Reinaldo García Santana responde que el terreno esta junto al Mancomún.

El Alcalde-Presidente le responde que se encuentra en el Valle de Santa Inés, en Virama.

D^o. José Reinaldo García Santana continúa argumentando que en cuanto al valor de los bienes, la diferencia de valor entre ambos, es inferior al 40% del precio del bien con mayor valor. Con lo cuál se cumplen las exigencias del artículo 112.2. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Además de cumplirse con lo dispuesto por el artículo hay que tener en cuenta lo dispuesto por el Tribunal Supremo en una sentencia de 31 de enero de 2000, que determina que debe justificarse la necesidad de las permutas y en este caso existe justificación ya que se incrementan los terrenos del Mancomún.

Tras la breve deliberación, los miembros presentes del Pleno del Ilmo. Ayuntamiento de Betancuria adoptan el siguiente acuerdo, por cuatro votos a favor y tres abstenciones:

PRIMERA: Estimar la permuta del inmueble de don JERÓNIMO REYES HERNÁNDEZ, con documento nacional de identidad número 42890442 L, propietario de la finca con referencia catastral 35007A004003620000ZI, situada en la Parcela 362 del Polígono 4 de Campo Viejo, Valle de Santa Inés con la finca del Ayuntamiento de Betancuria con referencia catastral número 35007A004000400000ZD.

SEGUNDA: Notificar la presente Resolución al interesado, haciéndole saber que contra la misma podrá interponer los recursos que procedan.

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.^o B.^o de Alcalde, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

