



**ACTA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA CELEBRADA PER L'AJUNTAMENT
PLE EL DIA 22 DE JUNY DE 2021.**

Lloc: Sessió telemàtica a distància
Data: 22 de juny de 2021
Hora: 08.30

CARÀCTER DE LA SESION: EXTRAORDINÀRIA

ASSISTENTS:

ALCALDE-PRESIDENT: ROBERTO RAGA GADEA

REGIDORS ASSISTENTS:

| | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| Partit Socialista Obrer Espanyol (PSOE) | Partit Popular (PP) | Ciutadans Partit de la Ciutadania (CS) | |
| Roberto Pascual Raga Gadea Maria Teresa Pozuelo Martin Jose Luis Ramos March Zafira Perez Pacheco Jose Angel Hernandez Carrizosa Maria Dolores Verdeguer Royo Jose Luis Lopez Galdon Ana Cristina Folgado Morales Rafael Gomez Sanchez Maria Esther Gomez Laredo Francisco Javier Garcia Escudero | Santiago Navarro Zaragoza Pedro Tortajada Raga Paula Badía Lanáquera Rosa Al Sibai Giner | Salvador Evaristo Ferrer Cortina M ^a Teresa Ruiz Vendrell | |
| Compromís per Ribarroja: Compromís Municipal (COMPROMÍS MUNICIPAL) | L'Esquerra de Ribarroja – Ezquerra Unida Ezquerra Republicana: Seguim Endavant (EUPV-ERPVS:SE) | Podem/Podem – Ribarroja Pot (PODEMOSRIBARROJAPOT) | VOX |
| Rafael Folgado Navarro | Rafael Gómez Muñoz | Arantxa Torres Macias | Nuria Santamaría Garrido |

Regidors absents: Cap

Actua com a Secretària : Ylenia Díaz Morán

El 22 de juny de 2021, sent les 08.30 hores, es van reunir en primera convocatòria les senyores i senyors regidors indicats, havent excusat la seua assistència els igualment marginats a l'efecte de celebrar sessió extraordinària a distància per mitjans telemàtics i electrònics del Ple. Tot això sota la Presidència del Sr. Alcalde Roberto Raga Gadea, assistit de la Secretària General Sra. Ylenia Díaz Morán.

Declarat obert l'acte per la presidència, es passa a l'estudi i acord dels assumptes consignats en l'Ordre del dia.

La sessió es duu a terme per mitjans telemàtics i electrònics i dins de la mateixa les votacions. És per això que s'adjunta a aquest acta documente expedit per la plataforma electrònica on consta el sentit del vot emès per cadascun dels Regidors membres del Ple i assistents a la sessió.

ÚNIC.- 2151/2021/GEN, ACORD PER A L'ADQUISICIÓ DE LES PARCEL·LES SITUADES EN LA UNITAT D'EXECUCIÓ UE PACADAR, AMB REFERÈNCIES CADASTRALS 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT I 8501102YJ0880S0001MT.

Assumpte: Acord per a l'adquisició de les parcel·les situades en la unitat d'execució UE PACADAR, amb referències cadastrals 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT i 8501102YJ0880S0001MT.

Vistos els documents obrants en l'expedient de referència que consta dels següents

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 12 de febrer de 2021, la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L. amb CIF B97344576 presenta escrit amb el número de registre d'entrada 2021001636 manifestant la seua oferta de venda del Sector Modificació Pla General nº12, Unitat d'Execució PADACAR, parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació 1,2,3,4.

El meritat escrit indica que *"1.- Que l'empresa Metropol Burjassot SL proveïda de CIF núm. B97344576, està interessada en la venda a l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, de quatre parcel·les situades en.: Sector Modificació Pla General nº12, Unitat d'Execució PADACAR, parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació 1,2,3,4 Fiques registrals 29.134, 29.135, 29136. 29137 Totes elles per un Valor de 4.142.623,12 Euros (Quatre milions cent quaranta-dos mil sis-cents vint-i-tres euros amb dotze cèntims) més l'IVA legalment vigent".*

D'altra banda, indica *"2.-Que la mercantil reconeix el deute tributari (condicionada al bon fi d'aquesta compravenda) que manté amb l'Ajuntament segons detall que es relaciona adjunt i que ascendeix a un total per tots els conceptes a aquesta data d'1.262.623,12 € (Un milió dos-cents seixanta-dos mil sis-cents vint-i-tres euros amb dotze cèntims)*

3.- Que per la mercantil Metropol Burjassot SL es proposa que: l'import del deute detallat en l'apartat 2.-), (i únicament incrementada en els interessos que es reporten des del present oferiment fins a l'efectiva formalització de la compra venda); siga deduït del preu total de venda dels immobles oferits, compensant-se així de l'import total ofert per la venda de l'immoble amb el deute efectiu a la data de la formalització del contracte compra venda

4.- Que una vegada siga aprovada la compensació del deute referit en l'apartat 3.-), la quantitat resultant s'haurà de satisfer per l'Ajuntament de Riba-roja de Túria el mateix moment de la formalització de la compra venda, mitjançant transferència al compte corrent indicat per la transmissió mitjançant Fitxa de manteniment de tercers degudament emplenada conforme les bases d'Execució del Pressupost Municipal".

Segon.- Posteriorment, en data 23 de febrer, mitjançant registre d'entrada número 2021002033, la mercantil aporta fotocòpia del títol de propietat de les referides parcel·les consistents en el Projecte de Reparcel·lació.

Tercer.- Per part de la unitat proponent s'ha emés informe justificatiu de la necessitat de tramitar l'expedient d'adquisició de les parcel·les situades en la unitat d'execució UE PACADAR, amb referències cadastrals 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT i 8501102YJ0880S0001MT.

Les parcel·les estan situades en la Unitat d'Execució de Sòl Urbà Residencial "PACADAR". La Comissió Territorial d'Urbanisme de 28 d'abril de 2.007, va aprovar definitivament l'ordenació de la zona de PACADAR.

Quart.- En concret figura en l'expedient informe de l'Arquitecta Municipal que justifica la necessitat com segueix: "Les parcel·les objecte d'adquisició estan situades en la part central del nucli urbà, enclavat al costat de la zona del municipi amb major activitat econòmica i densitat de població (zona comercial Ctra. Vilamarxant i zona Cervantes-Auditorio) la qual presenta en l'actualitat problemes de trànsit rodar i, sobretot, falta de places d'aparcament en l'espai públic. A més, a causa de l'alta densitat poblacional, es requereixen majors espais oberts, d'esplai, amb zones enjardinades i arbrades que contribuïsquen a la reducció del CO generat en el nucli urbà.

A més, vist el considerable creixement demogràfic que ha presentat en les últimes dècades la població de Riba-roja de Túria i el conseqüent desenvolupament urbanístic del nucli urbà del municipi, la població requereix de majors i millors dotacions públiques: espais esportius, centres assistencials, culturals, espais d'oci, etc...

S'han emés diversos informes per part de la Policia Local, respecte a la problemàtica i necessitat d'estacionament en les zones comercials i de servei en el nucli urbà, així com per part de l'Àrea de Medi Ambient respecte a la necessitat d'augment de zones verdes en el nucli urbà, mitjançant dotació de nous espais cap a les zones més densament poblades on situar grans superfícies d'àrees arbrades amb l'objecte que aconseguisquen en un futur disminuir la petjada de carboni municipal augmentant l'absorció de CO en el nucli urbà.

És per això que l'Ajuntament de Riba-roja, atès a la cèntrica ubicació d'aquest sector i la seua proximitat amb la zona amb major densitat de població i major activitat comercial, considera necessària i oportuna la reconversió d'aquest àmbit en un sòl dotacional que pugui albergar els diferents usos demandats per la població (culturals, esportius, zones verdes, aparcaments públics...) cap a un desenvolupament urbà sostenible i amb perspectiva de gènere.

Aprofitant la seua ubicació, i sent que es troba prop d'altres dotacions esportives, escolars i culturals, crear un gran espai multidotacional, que pugui albergar diferents usos:

- sanitari-assistencial: una nova àrea de salut, on es puguin integrar tant edificis destinats a residència de majors, llar del jubilat, centre de salut..., com a espais a l'aire lliure on es puguin exercir activitats relacionades amb aquestes àrees (biosaludables, exercicis de rehabilitació, tallers, etc.)
- cultural: amfiteatre a l'aire lliure, àgora, i en general espais de reunió on es puguin dur a terme activitats culturals (representacions de teatre, actuacions, concerts...)
- esportiu: una àrea per a instal·lacions esportives a l'aire lliure de caràcter urbà, que no requerisquen de pavelló ni espais tancats, que es puguin integrar en aquest gran espai dotacional urbà (carrer de galotxa, cursos de ioga, entrenament funcional...)

- parcs infantils, amb jocs i mobiliari urbà adaptat per a diferents edats i persones amb diversitat funcional.

Amb tot això, l'objectiu que es persegueix és el de la ciutat centralitzada, no dispersa, amb una mescla d'usos que siguin assolibles per tota la població, fins i tot de manera per als vianants, minimitzant els desplaçaments, i aconseguint una mobilitat urbana sostenible i un model de ciutat integrada, amb perspectiva de gènere, és a dir, que els diferents usos dotacionals al servei del ciutadà siguin accessibles per a tothom i queden integrats, facilitant la vida quotidiana i l'accés a tots ells.

Vista la Provisió d'Alcaldia núm. 142-2021 de data 9 de març de 2021, per la qual es disposava la incoació de l'expedient per a l'inici de la modificació de planejament necessària per a classificar el sòl de la UE Pacadar en sòl dotacional per a atendre les necessitats expressades, des del Departament d'Urbanisme s'ha iniciat la MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 24 DEL PLA GENERAL, amb la consulta pública prèvia de conformitat amb l'article 49.bis de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana i la seua modificació, Llei 1/2019, de 5 de febrer. Després dels resultats d'aquesta consulta pública, es continuarà amb el tràmit ambiental i urbanístic per a l'aprovació definitiva de la modificació de planejament prevista.

Per tant, queda justificada la necessitat d'adquisició concreta d'aquestes parcel·les, que resultaran sòl dotacional amb la Modificació Puntual núm. 24 del PGOU, considerant adequat un procediment d'adquisició directa".

Cinqué.- D'altra banda, l'informe emés per l'Arquitecta Municipal, figura la valoració dels immobles, assenyalant el següent:

"Per tant, el valor del sòl, descomptats els deures i càrregues pendents serà el següent:

| Núm | VALOR del sòl urbaniz. (VS) | CÀRREGA URBANÍSTICA (baixa 15%) | Valor cessions pendents | VALOR del sòl (VSo) |
|--------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1 | 1.140.243,3 € | 554.979,48 € | 118.090,00 € | 467.173,82 € |
| 2 | 3.143.893,2 € | 1.587.906,30 € | 219.310,00 € | 1.336.676,90 € |
| 3 | 3.285.122,09 € | 1.783.661,37 € | - | 1.501.460,72 € |
| 4 | 2.904.001,8 € | 1.576.731,61 € | - | 1.327.270,19 € |
| TOTAL | | | | 4.632.581,63 € |

Ascendeix el valor total de la taxació de les quatre parcel·les, amb referències cadastrals 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT i 8501102YJ0880S0001MT, situades dins de la unitat d'execució UE PACADAR, a l'expressada quantitat de **QUATRE MILIONS SIS-CENTS TRENTA-DOS MIL CINC-CENTS HUITANTA-UN euros amb SEIXANTA-TRES cèntims (4.632.581,63 €).**

Per tant, i a la vista de l'oferta de venda presentada per la mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L., en data 12 de febrer de 2021, amb registre d'entrada núm. 2021001636, com a propietària de les parcel·les, per import de 4.142.623,12 € sent aquesta inferior al valor determinat en l'apartat anterior, es considera adequada i d'interés per a l'Ajuntament de Riba-roja de Túria".

Sisé.- En l'informe de l'arquitecta proposa el procediment d'adquisició directa com més idoni per a dur a terme l'adquisició dels immobles, pels motius expressats en l'apartat segon.

Seté.- Mitjançant resolució d'Alcaldia número 1679/2021 de 28 de maig de 2021 es va aprovar la Memòria d'Alcaldia de l'article 116 de la LPAP, i se sol·licitava una sèrie d'informes entre els quals figurava el corresponent certificat d'existència de crèdit.

Huité.- En data 3 de juny de 2021, s'emet el certificat de RC per import de 4.142.623,12 euros amb càrrec a l'aplicació pressupostària 933/60000 Patrimoni Municipal del Sòl amb càrrec al pressupost municipal en vigor.

Nové.- No obstant això, la mercantil interessada presenta el dia 7 de juny mitjançant escrit anotat en el registre d'entrada municipal amb el número 2021007718, manifestant el següent: *"Per mitjà de la present els manifestem que en relació amb l'oferta de venda que els traslladem el passat 10 de Febrer de 2021 per a la venda a l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, de les següents quatre parcel·les situades en.: Sector Modificació Pla General nº12, Unitat d'Execució PADACAR, parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació 1,2,3,4 Finques registrals 29.134, 29.135, 29136. 29137 En la mateixa es va introduir un error material i on diu "per un Valor de 4.142.623,12 Euros (Quatre milions cent quaranta-dos mil sis-cents vint-i-tres euros amb dotze cèntims)" havia de dir 4.233.000 € (quatre milions dos-cents trenta-tres mil Euros més l'IVA legalment vigent 2.-Que la mercantil reconeix el deute tributari que manté amb l'Ajuntament segons detall rebut amb radicat 2021004383 de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria rebut en data 2 de Juny del 2021 (això condicionat al bon fi d'aquesta compravenda) 3.- Que per la mercantil Metropoli Burjassot SL es proposa que l'import del deute detallat en l'apartat 2.-); siga deduït del preu total de venda dels immobles oferits, compensant-se així de l'import total ofert per la venda de l'immoble amb el deute efectiu a la data de la formalització del contracte compra venda 4.- Que una vegada siga aprovada la compensació del deute referit en l'apartat 3.-), la quantitat resultant s'haurà de satisfer per l'Ajuntament de Riba-roja de Túria el mateix moment de la formalització de la compra venda, mitjançant transferència al compte corrent indicat per la transmissió mitjançant Fitxa de manteniment de tercers degudament emplenada conforme les bases d'Execució del Pressupost Municipal".*

L'import de la compra no està subjecte a IVA, en virtut de l'article 7, en relació amb els articles 4 i 5, tots de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

En virtut de l'article 88.1. A) del Reial decret 828/1995, de 29 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, aquesta transmissió es troba així mateix exempta del pagament d'aquest impost.

A aquest import, caldrà sumar-li les corresponents despeses de protocol·lització en escriptura pública i inscripció en el Registre de la Propietat.

Dècim.- Per això, se sol·licita nou informe a l'arquitecta municipal amb la finalitat que es pronuncie sobre l'adequació de la nova oferta, sent aquest emés el dia 7 de juny en sentit favorable. L'informe figura en l'expedient.

Onzé.- Mitjançant resolució d'Alcaldia número 1766/2021 de 7 de juny de 2021, es va aprovar de nou la Memòria d'Alcaldia la part dispositiva de la qual assenyalava el següent: *"PRIMER.- Aprovar la present*

Memòria d'Alcaldia prevista en l'article 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques del contracte per a l'adquisició de les parcel·les situades en la unitat d'execució UE PACADAR, amb referències cadastrals 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT i 8501102YJ0880S0001MT, mitjançant procediment directe, amb els canvis introduïts. SEGON.- Manifestar la ferma voluntat d'aquest Ajuntament d'adquirir les parcel·les a dalt referenciades. TERCER.- Sol·licitar a Intervenció el corresponent certificat d'existència de crèdit complementari fins a aconseguir l'import de 4.233.000, 00 € QUART.- Sol·licitar a la Tresorera Municipal informe respecte a l'escrit presentat per la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L. amb CIF B97344576 pel qual després de reconèixer el deute tributari que manté amb l'Ajuntament, sol·licita siga deduït del preu total de venda dels immobles oferits, compensant-se així de l'import total ofert per la venda de l'immoble amb el deute efectiu a la data de la formalització del contracte compra venda únicament incrementada en els interessos que es reporten des del present oferiment fins a l'efectiva formalització de la compra venda. En concret, es detalle si cabria tal compensació i si d'aquesta manera l'Ajuntament adquirirà el bé lliure de càrregues, tenint en compte la data estimada de la signatura de l'escriptura de compravenda serà el dia 23 de juny de 2021 així com l'informe emés per la Recaptadora Municipal de data 1 de juny de 2021. CINQUÉ.- Sol·licitar al propietari dels immobles que presente escrit en el registre d'entrada municipal manifestant la seua voluntat en la venda, indicant així mateix la situació jurídica en la qual es troba i present els documents acreditatius de la titularitat (escriptures públiques i nota simple del Registre de la Propietat). Així mateix, es procedisca a cancel·lar tota càrrega existent en la propietat a fi d'entregar la mateixa lliure de les mateixes a l'Administració. SISÉ.- Sol·licitar als Serveis Jurídics i a la Intervenció que emeten els preceptius Informes. SETÉ.- Una vegada incorporats tots els documents indicats a l'expedient procedisca's a la seua tramitació. HUITÉ.- Notificar la present resolució als interessats als efectes oportuns".

Dotzé.- El dia 8 de juny de 2021 s'emet certificat RC complementari per import de 90.376,88 € amb càrrec a l'aplicació pressupostària 933/60000 Patrimoni Municipal del Sòl del pressupost en vigor.

Tretzé.- La mercantil Metropoli Burjassot SL ha aportat nota simple acreditativa de la seua titularitat de les respectives parcel·les.

Catorzé.- Així mateix, de conformitat amb les Notes Simples aportades per la propietària, figura que les quatre parcel·les estan gravades amb hipoteques a favor de la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA que haurà de cancel·lar-se amb caràcter previ a la formalització de la present compravenda.

A l'efecte del qual, s'ha presentat declaració responsable subscripta per l'apoderat de la mercantil per la qual es compromet a cancel·lar-les en protocol anterior a la signatura de l'escriptura de compravenda.

En cas contrari, no procedirà l'adquisició pel que l'acord d'adquisició i la seua posterior elevació a escriptura pública, es condiona a la prèvia cancel·lació de les citades hipoteques de manera que l'adquisició s'efectuara lliure de càrregues.

Quinzé.- De la mateixa manera la mercantil interessada ha presentat escriptura atorgada pel Notari de Madrid, Sr. Alfredo Barrau Moreno, de data 26 de juny de 2015, número de protocol pel qual es nomena com a Administrador únic a Sr. Fernando Àngel Moliner Robredo, amb poder bastant per a signar l'escriptura de compravenda.

La meritada escriptura exposa que la mercantil va ser constituïda com a Promocions i Propietats Espai Hàbitat, SL en virtut d'escriptura atorgada pel Notari de València, Don Fernando Pascual de Miguel, el 2 de març de 2007 (número de protocol 1198); canviada la seua denominació i domicili per les actuals

mitjançant escriptura autoritzada pel notari de València, Do Salvador Moratal Margarit, el dia 28 de febrer de 2014 amb el número 292 del seu protocol.

També s'ha incorporat a l'expedient certificat d'estar al corrent amb la Hisenda Pública i la Seguretat Social.

Setzé.- Finalment, la interessada ha aportat compromís de sol·licitud davant el Jutjat Contenciós Administratiu núm. 9 de València desistiment per satisfacció extraprocessal en el procediment ordinari 285/2019 en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

Disseté.- Consta en l'expedient informe de la recaptadora municipal comprensiu del detall del deute pendent que la mercantil manté amb l'Ajuntament de Riba-roja de Túria.

Dihuité.- Figura en l'expedient informe de la Tresorera Municipal sol·licitat en el punt quart de la part dispositiva de la Memòria d'Alcaldia que indica *"no s'estima cap inconvenient a la formalització de la compensació proposada; atés que la Mercantil en el seu escrit amb registre d'entrada 7 de juny de 2021 reconeix la mateixa sobre la base de la proposta formulada.*

Exposat això, cap així mateix matisar que atés que l'adquisició de les parcel·les actualment i sobre la base de la nova Memòria d'Alcaldia aprovada per Resolució d'Alcaldia núm. 1766/2021, de data 7 de juny de 2021, es realitzarà per import de 4.233.000.-Euros; i atés que els deutes que a data actual estan pendents d'abonament en la UAR municipal ascendeixen a un import d'1.349.681,70 euros; (en aquesta quantitat s'inclou tant l'arracada de recaptació en executiva incrementat amb els interessos de demora calculats a la data prevista de formalització de l'escriptura de compra venda i que ascendeixen a 1.275.983,32.-Euros; així com l'arracada corresponent a l'IBI urbana exercici 2021 per import de 73.698,38.-Euros), la compensació de competència de l'Alcaldia de podrà formalitzar quan la despesa d'adquisició de les parcel·les siga aprovat per l'Ajuntament; resultant ara un saldo a favor de la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L., amb CIF: B-97344576 de 2.883.318,30.-Euros. Sobre la base d'això, i respecte als deutes que la Mercantil poguera tindre amb l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, i que estiguen degudament acreditades en la Unitat Administrativa de recaptació Municipal; formalitzada aquesta compensació; l'Ajuntament adquiriria les parcel·les d'un tercer que no és deutor de la hisenda local."

Dinové.- S'ha emés en data 9 de juny informe proposta de la Tècnic de Secretaria en sentit favorable així com informe jurídic de la mateixa data per part de la Secretària General.

Vinté.- S'emet nou informe proposta després de les aportacions estimades per la Interventora municipal, de data 11 de juny de 2021.

Vint-i-uné.- Consta en l'expedient informe de fiscalització previ a l'adopció de l'acord d'adquisició en sentit favorable, de data 14 de juny de 2021.

FONAMENTS DE DRET.

PRIMER.- Estableix l'article 9 del Reglament de Béns de les Entitats Locals que les entitats locals tenen capacitat jurídica plena per a adquirir i posseir tota classe de béns.

SEGON.- De conformitat amb l'article 15 de la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques "Les Administracions públiques podran adquirir béns i drets per qualsevol de les maneres previstes en l'ordenament jurídic i, en particular, pels següents:

a) Per atribució de la llei.

b) A títol onerós, amb exercici o no de la potestat d'expropiació.

c) Per herència, llegat o donació.

d) Per prescripció.

e) Per ocupació.

TERCER.- L'article 110 de la Llei de Patrimoni d'aplicació supletòria estableix que "els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regiran, quant a la seua preparació i adjudicació, per aquesta llei i les seues disposicions de desenvolupament i, en el no previst en aquestes normes, per la legislació de contractes de les Administracions públiques. Els seus efectes i extinció es regiran per aquesta llei i les normes de dret privat."

QUART.- D'altra banda, l'article 115 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (d'ara en avant, LPAP) assenyalava que per a l'adquisició de béns o drets, l'Administració podrà concloure qualssevol contractes, típics o atípics.

CINQUÉ.- D'acord amb l'article 11 del RBEL l'adquisició de béns a títol onerós exigirà el compliment dels requisits contemplats en la normativa reguladora de la contractació de les Corporacions locals. Tractant-se d'immobles s'exigirà, a més, informe previ pericial, i sent béns de valor històric o artístic es requerirà l'informe de l'òrgan estatal o autonòmic competent, sempre que el seu import excedisca de l'1 per 100 dels recursos ordinaris del Pressupost de la Corporació o del límite general establert per a la contractació directa en matèria de subministraments.

SISÉ.- No obstant això, de conformitat amb l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, estan exclosos de l'àmbit d'aplicació de la norma, els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals llevat que recaiguen sobre programes d'ordinador i hagen de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

SETÉ.- En l'àmbit civil, la compravenda es regula en el Llibre quart, Títol quart del Codi Civil l'article del qual 1445 la defineix com: "Pel contracte de compra i venda un dels contractants s'obliga a entregar una cosa determinada i l'altre a pagar per ella un preu cert, en diners o signe que el represente".

HUITÉ.- L'article 22 del Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques ens assenyalava que l'Administració General de l'Estat i els seus organismes públics podran concertar qualssevol negocis jurídics que tinguen per objecte l'adquisició onerosa de béns i drets amb persones físiques o jurídiques que gaudisquen de capacitat d'obrar, d'acord amb el que es preveu en el Codi Civil.

NOVÉ.- L'article 24 del mateix text legal indica que d'acord amb el que es preveu en l'article 113 de la Llei, les adquisicions de béns immobles o drets sobre els mateixos es formalitzaran en escriptura pública i s'inscriuran en el Registre de la Propietat i incorporaran al Cadastre i que les despeses derivades de l'adquisició seran satisfets per les parts conforme a la normativa vigent.

DÈCIM.- Seguint l'Informe 10/2010, de 15 de setembre, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma d'Aragó, quan assenyalava que: "*De l'exposat es dedueix que els contractes patrimonials de les Administracions Públiques es regeixen, com a regla general, per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP) en els aspectes que*

la Disposició Final segona qualifica de caràcter general, o de caràcter bàsic; les altres normes, tant de la Llei 33/2003, com de la pròpia Llei 30/2007, en el que pogueren resultar aplicables amb caràcter supletori".

Per tant, aplicant aquesta doctrina, considerem que seria aplicables els apartats 3 i 4 de l'art. 116 LPAP quan regulen el procediment d'adquisició d'immobles o drets sobre aquests; al tenor del qual:

3. A l'expedient **d'adquisició** hauran d'incorporar-se els següents documents:

a) Una memòria en la qual es justificarà la necessitat o conveniència de l'adquisició, la fi o fins a què pretén destinar-se l'immoble i el procediment d'adjudicació que, conforme al que s'estableix en l'apartat següent i de forma justificada, es propose seguir.

b) L'informe de l'Advocacia de l'Estat, o de l'òrgan al qual corresponga l'assessorament jurídic de les entitats públiques vinculades a l'Administració General de l'Estat sobre les condicions de l'adquisició projectada.

c) La taxació del bé o dret, degudament aprovada, que incorporarà el corresponent estudi de mercat.

En el mateix sentit ens trobem amb l'article 27 del Reglament de la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques que afig: "*1. En el procediment d'adquisició directa de béns immobles i drets sobre aquests, haurà d'aportar-se a l'expedient la memòria prevista en l'article 116 de la Llei, en la qual es justificaran degudament les causes per les quals s'acudeix a aquest procediment de conformitat amb el que es preveu en el citat article. A la memòria s'unirà la següent documentació: a) La relativa a la personalitat de qui ofereix l'immoble o dret l'adquisició del qual interessa, i del seu representant en el seu cas. Si es tracta d'una Administració Pública, s'aportarà la documentació que acredite la seua oferta, així com el compliment de la normativa corresponent. b) La identificativa de l'immoble o dret, tant tècnica com jurídica, i la justificativa de la seua titularitat, incloent en el seu cas certificació cadastral i registral. c) Certificat d'existència de crèdit pressupostari adequat i suficient, així com la corresponent aprovació de la despesa i fiscalització, o documentació comptable corresponent. d) L'oferta de venda amb expressió del preu, del termini de duració de l'oferta i de les condicions del contracte".*

ONZÉ.- L'article 116, apartat 4 de la LPAP diu que l'adquisició podrà realitzar-se mitjançant concurs públic o mitjançant el procediment de licitació restringit regulat en l'apartat 4 de la disposició addicional quinzena, llevat que s'acorde l'adquisició directa per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant d'esdeveniments imprevisibles, **o l'especial idoneïtat del bé.**

Igualment, es podrà recordar l'adquisició directa en els següents suposats:

a) Quan el venedor siga una altra Administració pública o, en general, qualsevol persona jurídica de dret públic o privat pertanyent al sector públic.

b) Quan fora declarat desert el concurs promogut per a l'adquisició.

c) Quan s'adquirisca a un copropietari una quota d'un bé, en cas de condomini.

d) Quan l'adquisició s'efectue en virtut de l'exercici d'un dret d'adquisició preferent".

DOTZÉ.- De conformitat amb el Protocol per a la tramitació d'expedients relatius al règim patrimonial de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, aprovat per la Junta de Govern Local de data 8 de setembre de 2020, el procediment per a dur a terme l'adquisició d'un bé immoble per procediment directe és el següent:

1. Informe del Departament impulsor (destinatari del bé): on s'acredite la necessitat o conveniència de l'adquisició i la fi o fins als quals pretén destinar-se l'immoble.
2. Informe de l'Arquitecta municipal: on es reculla la identificació de l'immoble, la taxació del bé que incorporarà el corresponent estudi de mercat i la justificació del procediment d'adjudicació.
3. Obertura SIGA.
4. Memòria d'Alcaldia exigida en l'article 116 LP en la qual es justificarà sobre la base dels informes anteriors la necessitat o conveniència de l'adquisició, la fi o fins a què pretén destinar-se l'immoble i el procediment d'adjudicació que es proposa seguir.
5. Provisió d'Alcaldia de Incoació i sol·licitud de tràmits.
6. RC d'Intervenció.
7. Sol·licitud d'adquisició del propietari/us conforme model normalitzat.
8. Informe proposta de la Tècnic de Secretaria.
9. Informe jurídic de la Secretària General.
10. Fiscalització d'Intervenció.
11. Proposta a la Junta de Govern Local.
12. Acord de la JGL, que contindrà l'aprovació de la despesa i adjudicació, adoptat per l'òrgan competent per a aprovar la despesa.
13. Elevació a Escripura Pública i inscripció del bé en el Registre de la Propietat, tots dos, dins del termini de trenta dies a comptar des del següent al de la notificació de l'adquisició.

En aquest cas no resulta preceptiu l'informe a l'òrgan estatal o autonòmic competent, ja que només haurà d'exigir-se quan el bé que es tracta d'adquirir tinguera valor històric o artístic i el seu import excedira de l'1% dels recursos ordinaris del pressupost.

En cap cas, s'adjudicarà el contracte a qui no acredite títol de domini de l'immoble objecte de compravenda i la seua inscripció en el Registre de la Propietat, acompanyat d'un certificat de domini, càrregues i gravàmens emés pel Registre de la Propietat.

D'acord amb els articles 17, 33 i 34 del Reglament de Béns de les Corporacions Locals, el bé immoble, una vegada adquirit, haurà d'incloure's en l'Inventari de Béns de la Corporació, sent l'òrgan competent per a això el Ple. A més, conforme a l'article 36 del mateix text normatiu, l'Ajuntament haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat el bé immoble adquirit.

TRETZÉ.- L'article 6 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, resa com segueix: "Serà títol idoni per a la inscripció de la reorganització de la propietat la certificació de l'Administració actuant acreditativa de l'aprovació definitiva del projecte. Aquesta certificació podrà protocol·litzar-se mitjançant l'acta a la qual es refereix l'article 211 del Reglament notarial, a requeriment de l'Administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora a la instància de la qual s'haguera tramitat el projecte. També serà títol inscripció de l'escripura pública atorgada per tots els titulars de les finques i aprofitaments inclosos en la unitat, a la qual s'acompanye certificació de l'aprovació administrativa de les operacions realitzades".

Per part seua, l'article 53 del Reglament de la Llei de Patrimoni fa referència als requisits i contingut de la certificació administrativa, manifestant que "1. La certificació administrativa que tinga per objecte la inscripció d'un bé o dret de titularitat d'una Administració Pública o dels seus organismes dependents contindrà els següents extrems: a) Inclusió del bé o dret en l'Inventari corresponent. b) Descripció de la finca quant a la seua situació, fites i superfície, així com les seues dades cadastrals, i existència en el seu cas de càrregues o gravàmens. c) Títol o manera d'adquisició, llevat que es tractara d'un bé o dret posseït des de temps immemorial, i en aquest cas bastarà amb assenyalar aquesta circumstància si no constara l'origen de l'adquisició. d) Naturalesa patrimonial o demanial, amb indicació en el seu cas del departament o organisme que el tinga afectat o adscrit, o la gestió del qual li correspon".

CATORZÉ.- Quant a la hipoteca constituïda a favor de la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA hem de recordar l'article 1461 del CC que manifesta l'obligació del venedor al lliurament i sanejament de la cosa objecte de la venda.

D'altra banda, de conformitat amb l'article 136 del Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària, "Les inscripcions i cancel·lacions de les hipoteques se subjectaran a les regles establides en els títols segon i quart per a les inscripcions i cancel·lacions en general, sense perjudici de les especials contingudes en aquest títol"-

QUINZÉ.- De conformitat amb la Disposició Addicional Segona, apartat 9 i 10, de la LCSP, correspon al Ple les competències com a òrgan de contractació respecte d'aquest contracte privat per superar el seu import el 10 per 100 dels recursos ordinaris del pressupost i al seu torn els tres milions d'euros.

Sobre la base del que antecedeix, El Ple, després del debat que obra en la seua integritat en el Diari de Sessions, per 17 vots a favor (11 PSOE, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERP.V:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT i 1 VOX) i 4 abstencions del PP, va acordar:

PRIMER.- Adquirir mitjançant compravenda les parcel·les situades en la unitat d'execució UE PACADAR, amb referències cadastrals 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT i 8501102YJ0880S0001MT, mitjançant procediment directe, titularitat de METROPOLI BURJASSOT S.L. amb CIF B97344576 per import de 4.233.000.- euros (*quatre milions dos-cents trenta-tres mil Euros*), una vegada s'acredite la cancel·lació de la hipoteca assenyada en el fonament de dret catorzé.

SEGON.- Autoritzar, disposar i reconèixer la despesa per import de 4.233.000 .-euros amb càrrec a l'aplicació pressupostària 933/60000 Patrimoni Municipal del Sòl del pressupost municipal en vigor, quantitat a la qual ascendeix l'adquisició dels immobles, previ informe de fiscalització favorable, conforme al següent repartiment:

| Titular | CIF | % | IMPORT | TOTAL |
|--------------------------|-----------|-----|-----------|-----------|
| METROPOLI BURJASSOT S.L. | B97344576 | 100 | 4.233.000 | 4.233.000 |

TERCER.- Notificar al propietari METROPOLI BURJASSOT S.L. el present acord i emplaçar-li per a la formalització de la compravenda en document administratiu.

QUART. Elevar a escriptura pública i procedir a la inscripció en el Registre de la Propietat el meritat bé a nom de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, segons la Legislació hipotecària.

CINQUÉ. Publicar anunci d'adjudicació en el perfil de contractant amb el contingut contemplat en l'annex III de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

SISÉ. Anotar l'adquisició en l'Inventari Municipal de Béns a aquest efecte d'actualitzar-lo, una vegada formalitzada l'adquisició.

SETÉ.- Comunicar al departament d'Intervenció, Tresoreria i de Patrimoni als efectes oportuns.

Àudio: 01.mp3

Vídeo: <http://videople.es/3469>

I no havent-hi altres assumptes que tractar pel Sr. President es va alçar la sessió sent les 09.43 hores del mateix dia de la seua iniciació.