



**ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL  
AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 22 DE JUNIO DE 2021**

**Lugar:** Sesión telemática a distancia  
**Fecha:** 22 de junio de 2021  
**Hora:** 08:30

**CARÁCTER DE LA SESION:** EXTRAORDINARIA

**ASISTENTES:**

**ALCALDE-PRESIDENTE:** ROBERTO RAGA GADEA

**CONCEJALES ASISTENTES:**

<b>Partido Socialista Obrero Español (PSOE)</b>	<b>Partido Popular (PP)</b>	<b>Ciudadanos Partido de la Ciudadanía (CS)</b>	
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 <sup>a</sup> Teresa Ruiz Vendrell	
<b>Compromís per Riba-roja: Compromís Municipal (COMPROMÍS MUNICIPAL)</b>	<b>L'Esquerra de Riba-roja – Ezquerra Unida Ezquerra Republicana: Seguim Endavant (EUPV-ERPVS:SE)</b>	<b>Podemos/Podem – Riba-roja Puede (PODEMOSRIBA-ROJAPOT)</b>	<b>VOX</b>
Rafael Folgado Navarro	Rafael Gómez Muñoz	Arantxa Torres Macias	Nuria Santamaría Garrido

**Concejales ausentes:** Ninguno

**Actúa como Secretaria:** Ylenia Díaz Morán

El 22 de junio de 2021, siendo las 08:30 horas, se reunieron en primera convocatoria las señoras y señores concejales indicados, habiendo excusado su asistencia los igualmente marginados a los efectos de celebrar sesión extraordinaria a distancia por medios telemáticos y electrónicos del Pleno. Todo ello bajo la Presidencia del Sr. Alcalde Roberto Raga Gadea, asistido de la Secretaria General Sra. Ylenia Díaz Morán.

Declarado abierto el acto por la presidencia, se pasa al estudio y acuerdo de los asuntos consignados en el Orden del Día.

La sesión se lleva a cabo por medios telemáticos y electrónicos y dentro de la misma las votaciones. Es por ello que se adjunta a este acta documento expedido por la plataforma electrónica donde consta el sentido del voto emitido por cada uno de los Concejales miembros del Pleno y asistentes a la sesión.

**ÚNICO.- 2151/2021/GEN, ACUERDO PARA LA ADQUISICIÓN DE LAS PARCELAS UBICADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE PACADAR, CON REFERENCIAS CATASTRALES 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT Y 8501102YJ0880S0001MT.**

**Asunto: Acuerdo para la adquisición de las parcelas ubicadas en la unidad de ejecución UE PACADAR, con referencias catastrales 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT y 8501102YJ0880S0001MT.**

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia que consta de los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** En fecha 12 de febrero de 2021, la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L. con CIF B97344576 presenta escrito con el número de registro de entrada 2021001636 manifestando su oferta de venta del Sector Modificación Plan General nº12, Unidad de Ejecución PADACAR, parcelas resultantes del proyecto de reparcelación 1,2,3,4.

El meritado escrito indica que *"1.- Que la empresa Metropoli Burjassot SL provista de CIF nº B97344576, está interesada en la venta al Ayuntamiento de Riba-roja de Turia, de cuatro parcelas sitas en.: Sector Modificación Plan General nº12, Unidad de Ejecución PADACAR, parcelas resultantes del proyecto de reparcelación 1,2,3,4 Fincas registrales 29.134, 29.135, 29.136, 29.137 Todas ellas por un Valor de 4.142.623,12 Euros ( Cuatro millones ciento cuarenta y dos mil seiscientos veintitrés euros con doce céntimos) más el IVA legalmente vigente".*

Por otra parte, indica *"2.-Que la mercantil reconoce la deuda tributaria (condicionada al buen fin de esta compraventa) que mantiene con el Ayuntamiento según detalle que se relaciona adjunto y que asciende a un total por todos los conceptos a esta fecha de 1.262.623,12 € (Un millón doscientos sesenta y dos mil seiscientos veintitrés euros con doce céntimos )*

*3.- Que por la mercantil Metropoli Burjassot SL se propone que: el importe de la deuda detallada en el apartado 2.-), (y únicamente incrementada en los intereses que se devenguen desde el presente ofrecimiento hasta la efectiva formalización de la compra venta); sea deducido del precio total de venta de los inmuebles ofertados, compensándose así del importe total ofrecido por la venta del inmueble con la deuda efectiva a la fecha de la formalización del contrato compra venta*

*4.- Que una vez sea aprobada la compensación de la deuda referida en el apartado 3.-), la cantidad resultante se deberá satisfacer por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria el mismo momento de la formalización de la compra venta, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada por la transmitente mediante Ficha de mantenimiento de terceros debidamente cumplimentada conforme las bases de Ejecución del Presupuesto Municipal".*

**Segundo.-** Posteriormente, en fecha 23 de febrero, mediante registro de entrada número 2021002033, la mercantil aporta fotocopia del título de propiedad de las referidas parcelas consistentes en el Proyecto de Reparcelación.

**Tercero.-** Por parte de la unidad proponente se ha emitido informe justificativo de la necesidad de tramitar el expediente de adquisición de las parcelas ubicadas en la unidad de ejecución UE PACADAR, con referencias catastrales 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT y 8501102YJ0880S0001MT.

Las parcelas están ubicadas en la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano Residencial "PACADAR". La Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de abril de 2.007, aprobó definitivamente la ordenación de la zona de PACADAR.

**Cuarto.-** En concreto figura en el expediente informe de la Arquitecta Municipal que justifica la necesidad como sigue: "Las parcelas objeto de adquisición están ubicadas en la parte central del casco urbano, enclavado junto a la zona del municipio con mayor actividad económica y densidad de población (zona comercial Ctra. Vilamarxant y zona Cervantes-Auditorio) la cual presenta en la actualidad problemas de tráfico rodado y, sobretodo, falta de plazas de aparcamiento en el espacio público. Además, debido a la alta densidad poblacional, se requieren mayores espacios abiertos, de esparcimiento, con zonas ajardinadas y arboladas que contribuyan a la reducción del CO2 generado en el casco urbano.

Además, visto el considerable crecimiento demográfico que ha presentado en las últimas décadas la población de Riba-roja de Túria y el consecuente desarrollo urbanístico del casco urbano del municipio, la población requiere de mayores y mejores dotaciones públicas: espacios deportivos, centros asistenciales, culturales, espacios de ocio, etc...

Se han emitido varios informes por parte de la Policía Local, respecto a la problemática y necesidad de estacionamiento en las zonas comerciales y de servicio en el casco urbano, así como por parte del Área de Medio Ambiente respecto a la necesidad de aumento de zonas verdes en el casco urbano, mediante dotación de nuevos espacios hacia las zonas más densamente pobladas donde ubicar grandes superficies de áreas arboladas con el objeto que consigan en un futuro disminuir la huella de carbono municipal aumentando la absorción de CO2 en el casco urbano.

Es por ello que el Ayuntamiento de Riba-roja, atendido a la céntrica ubicación de este sector y su cercanía con la zona con mayor densidad de población y mayor actividad comercial, considera necesaria y oportuna la reconversión de este ámbito en un suelo dotacional que pueda albergar los diferentes usos demandados por la población (culturales, deportivos, zonas verdes, aparcamientos públicos...) hacia un desarrollo urbano sostenible y con perspectiva de género.

Aprovechando su ubicación, y siendo que se encuentra cerca de otras dotaciones deportivas, escolares y culturales, crear un gran espacio multidotacional, que pueda albergar diferentes usos:

- sanitario-asistencial: una nueva área de salud, donde se puedan integrar tanto edificios destinados a residencia de mayores, hogar del jubilado, centro de salud..., como espacios al aire libre donde se puedan ejercer actividades relacionadas con estas áreas (biosaludables, ejercicios de rehabilitación, talleres,etc.)
- cultural: anfiteatro al aire libre, ágora, y en general espacios de reunión donde se puedan llevar a cabo actividades culturales (representaciones de teatro, actuaciones, conciertos...)

- deportivo: un área para instalaciones deportivas al aire libre de carácter urbano, que no requieran de pabellón ni espacios cerrados, que se puedan integrar en este gran espacio dotacional urbano (carrer de galotxa, cursos de yoga, entrenamiento funcional...)
- parques infantiles, con juegos y mobiliario urbano adaptado para diferentes edades y personas con diversidad funcional.

Con todo esto, el objetivo que se persigue es el de la ciudad centralizada, no dispersa, con una mezcla de usos que sean alcanzables por toda la población, incluso de forma peatonal, minimizando los desplazamientos, y consiguiendo una movilidad urbana sostenible y un modelo de ciudad integrada, con perspectiva de género, es decir, que los diferentes usos dotacionales al servicio del ciudadano sean accesibles para todo el mundo y queden integrados, facilitando la vida cotidiana y el acceso a todos ellos.

Vista la Providencia de Alcaldía nº 142-2021 de fecha 9 de marzo de 2021, por la que se disponía la incoación del expediente para el inicio de la modificación de planeamiento necesaria para clasificar el suelo de la UE Pacadar en suelo dotacional para atender las necesidades expresadas, desde el Departamento de Urbanismo se ha iniciado la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DEL PLAN GENERAL, con la consulta pública previa de conformidad con el artículo 49.bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y su modificación, Ley 1/2019, de 5 de febrero. Tras los resultados de esta consulta pública, se continuará con el trámite ambiental y urbanístico para la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento prevista.

Por lo tanto, queda justificada la necesidad de adquisición concreta de estas parcelas, que resultarán suelo dotacional con la Modificación Puntual nº 24 del PGOU, considerando adecuado un procedimiento de adquisición directa".

**Quinto.-** Por otro lado, el informe emitido por la Arquitecta Municipal, figura la valoración de los inmuebles, señalando lo siguiente:

"Por lo tanto, el valor del suelo, descontados los deberes y cargas pendientes será el siguiente:

Nº	VALOR del suelo urbaniz. (VS)	CARGA URBANÍSTICA (baja 15%)	Valor cesiones pendientes	VALOR del suelo (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 €
<b>TOTAL</b>				<b>4.632.581,63 €</b>



Asciende el valor total de la tasación de las cuatro parcelas, con referencias catastrales 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT y 8501102YJ0880S0001MT, ubicadas dentro de la unidad de ejecución UE PACADAR, a la expresada cantidad de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN euros con SESENTA Y TRES céntimos (4.632.581,63 €)**.

Por lo tanto, y a la vista de la oferta de venta presentada por la mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L., en fecha 12 de febrero de 2021, con registro de entrada nº 2021001636, como propietaria de las parcelas, por importe de **4.142.623,12 €** siendo ésta inferior al valor determinado en el apartado anterior, se considera adecuada y de interés para el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria".

**Sexto.-** En el informe de la arquitecta propone el procedimiento de adquisición directa como más idóneo para llevar a cabo la adquisición de los inmuebles, por los motivos expresados en el apartado segundo.

**Séptimo.-** Mediante resolución de Alcaldía número 1679/2021 de 28 de mayo de 2021 se aprobó la Memoria de Alcaldía del artículo 116 de la LPAP, y se solicitaba una serie de informes entre los que figuraba el correspondiente certificado de existencia de crédito.

**Octavo.-** En fecha 3 de junio de 2021, se emite el certificado de RC por importe de 4.142.623,12 euros con cargo a la aplicación presupuestaria 933/60000 Patrimonio Municipal del Suelo con cargo al presupuesto municipal en vigor.

**Noveno.-** No obstante, la mercantil interesada presenta el día 7 de junio mediante escrito anotado en el registro de entrada municipal con el número 2021007718, manifestando lo siguiente: *"Por medio de la presente les manifestamos que en relación con la oferta de venta que les trasladamos el pasado 10 de Febrero de 2021 para la venta al Ayuntamiento de Riba-roja de Turia, de las siguientes cuatro parcelas sitas en.: Sector Modificación Plan General nº12, Unidad de Ejecución PADACAR, parcelas resultantes del proyecto de reparcelación 1,2,3,4 Fincas registrales 29.134, 29.135, 29136. 29137 En la misma se introdujo un error material y donde dice "por un Valor de 4.142.623,12 Euros ( Cuatro millones ciento cuarenta y dos mil seiscientos veintitrés euros con doce céntimos)" debía decir 4.233.000 € (cuatro millones doscientos treinta y tres mil Euros más el IVA legalmente vigente 2.-Que la mercantil reconoce la deuda tributaria que mantiene con el Ayuntamiento según detalle recibido con radicado 2021004383 del Ayuntamiento de Ribarroja recibido en fecha 2 de Junio del 2021 (ello condicionado al buen fin de esta compraventa) 3.- Que por la mercantil Metropoli Burjassot SL se propone que el importe de la deuda detallada en el apartado 2.-),); sea deducido del precio total de venta de los inmuebles ofertados, compensándose así del importe total ofrecido por la venta del inmueble con la deuda efectiva a la fecha de la formalización del contrato compra venta 4.- Que una vez sea aprobada la compensación de la deuda referida en el apartado 3.-), la cantidad resultante se deberá satisfacer por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria el mismo momento de la formalización de la compra venta, mediante transferencia a la cuenta corriente indicada por la transmitente mediante Ficha de mantenimiento de terceros debidamente cumplimentada conforme las bases de Ejecución del Presupuesto Municipal"*.

El importe de la compra no está sujeto a IVA, en virtud del artículo 7, en relación con los artículos 4 y 5, todos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En virtud del artículo 88.1. A) del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, esta transmisión se encuentra asimismo exenta del pago de dicho impuesto.

A este importe, habrá que sumarle los correspondientes gastos de protocolización en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Décimo.-** Por ello, se solicita nuevo informe a la arquitecta municipal con el fin de que se pronuncie acerca de la adecuación de la nueva oferta, siendo este emitido el día 7 de junio en sentido favorable. El informe figura en el expediente.

**Décimo Primero.-** Mediante resolución de Alcaldía número 1766/2021 de 7 de junio de 2021, se aprobó de nuevo la Memoria de Alcaldía cuya parte dispositiva señalaba lo siguiente: *"PRIMERO.- Aprobar la presente Memoria de Alcaldía prevista en el artículo 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas del contrato para la adquisición de las parcelas ubicadas en la unidad de ejecución UE PACADAR, con referencias catastrales 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT y 8501102YJ0880S0001MT, mediante procedimiento directo, con los cambios introducidos. SEGUNDO.- Manifiestar la firme voluntad de este Ayuntamiento de adquirir las parcelas arriba referenciadas. TERCERO.- Solicitar a Intervención el correspondiente certificado de existencia de crédito complementario hasta alcanzar el importe de 4.233.000, 00 € CUARTO.- Solicitar a la Tesorera Municipal informe respecto al escrito presentado por la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L. con CIF B97344576 por el que tras reconocer la deuda tributaria que mantiene con el Ayuntamiento, solicita sea deducido del precio total de venta de los inmuebles ofertados, compensándose así del importe total ofrecido por la venta del inmueble con la deuda efectiva a la fecha de la formalización del contrato compra venta únicamente incrementada en los intereses que se devenguen desde el presente ofrecimiento hasta la efectiva formalización de la compra venta. En concreto, se detalle si cabría tal compensación y si de este modo el Ayuntamiento adquirirá el bien libre de cargas, habida cuenta la fecha estimada de la firma de la escritura de compraventa será el día 23 de junio de 2021 así como el informe emitido por la Recaudadora Municipal de fecha 1 de junio de 2021. QUINTO.- Solicitar al propietario de los inmuebles que presente escrito en el registro de entrada municipal manifestando su voluntad en la venta, indicando asimismo la situación jurídica en la que se encuentra y presente los documentos acreditativos de la titularidad (escrituras públicas y nota simple del Registro de la Propiedad). Asimismo, se proceda a cancelar toda carga existente en la propiedad a fin de entregar la misma libre de las mismas a la Administración. SEXTO.- Solicitar a los Servicios Jurídicos y a la Intervención que emitan los preceptivos Informes. SÉPTIMO.- Una vez incorporados todos los documentos indicados al expediente procédase a su tramitación. OCTAVO.- Notificar la presente resolución a los interesados a los efectos oportunos".*

**Décimo Segundo.-** El día 8 de junio de 2021 se emite certificado RC complementario por importe de 90.376,88 € con cargo a la aplicación presupuestaria 933/60000 Patrimonio Municipal del Suelo del presupuesto en vigor.

**Décimo Tercero.-** La mercantil Metropoli Burjassot SL ha aportado nota simple acreditativa de su titularidad de las respectivas parcelas.

**Décimo Cuarto.-** Asimismo, de conformidad con las Notas Simples aportadas por la propietaria, figura que las cuatro parcelas están grabadas con hipotecas a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA que deberá cancelarse con carácter previo a la formalización de la presente compraventa.

A cuyo efecto, se ha presentado declaración responsable suscrita por el apoderado de la mercantil por la que se compromete a cancelarlas en protocolo anterior a la firma de la escritura de compraventa.

En caso contrario, no procederá la adquisición por lo que el acuerdo de adquisición y su posterior elevación a escritura pública, se condiciona a la previa cancelación de las citadas hipotecas de manera que la adquisición se efectuara libre de cargas.

**Décimo Quinto.-** Del mismo modo la mercantil interesada ha presentado escritura otorgada por el Notario de Madrid, D. Alfredo Barrau Moreno, de fecha 26 de junio de 2015, número de protocolo por el que se nombra como Administrador único a D. Fernando Ángel Moliner Robredo, con poder bastante para firmar la escritura de compraventa.

La meritada escritura expone que la mercantil fue constituida como Promociones y Propiedades Espacio Habitat, SL en virtud de escritura otorgada por el Notario de Valencia, Don Fernando Pascual de Miguel, el 2 de marzo de 2007 (número de protocolo 1198); cambiada su denominación y domicilio por las actuales mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, Don Salvador Moratal Margarit, el día 28 de febrero de 2014 con el número 292 de su protocolo.

También se ha incorporado al expediente certificado de estar al corriente con la Hacienda Pública y la Seguridad Social.

**Décimo Sexto.-** Por último, la interesada ha aportado compromiso de solicitud ante el Juzgado Contencioso Administrativo nº 9 de Valencia desistimiento por satisfacción extraprocésal en el procedimiento ordinario 285/2019 en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Décimo Séptimo.-** Consta en el expediente informe de la recaudadora municipal comprensivo del detalle de la deuda pendiente que la mercantil mantiene con el Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria.

**Décimo Octavo-** Figura en el expediente informe de la Tesorera Municipal solicitado en el punto cuarto de la parte dispositiva de la Memoria de Alcaldía que indica *"no se estima ningún inconveniente a la formalización de la compensación propuesta; dado que la Mercantil en su escrito con registro de entrada 7 de junio de 2021 reconoce la misma en base a la propuesta formulada.*

*Expuesto ello, cabe asimismo matizar que dado que la adquisición de las parcelas actualmente y en base a la nueva Memoria de Alcaldía aprobada por Resolución de Alcaldía nº 1766/2021, de fecha 7 de junio de 2021, se realizará por importe de 4.233.000.-Euros; y dado que las deudas que a fecha actual están pendientes de abono en la UAR municipal ascienden a un montante de 1.349.681,70 euros; (en dicha cantidad se incluye tanto el pendiente de recaudación en ejecutiva incrementado con los intereses de demora calculados a la fecha prevista de formalización de la escritura de compra venta y que ascienden a 1.275.983,32.-Euros; así como el pendiente correspondiente al IBI urbana ejercicio 2021 por importe de 73.698,38.-Euros), la compensación de competencia de la Alcaldía de podrá formalizar cuando el gasto de adquisición de las parcelas sea aprobado por el Ayuntamiento; resultando ahora un saldo a favor de la mercantil METROPOLI BURJASSOT S.L., con CIF: B-97344576 de 2.883.318,30.-Euros. En base a ello, y respecto a las deudas que la Mercantil pudiera tener con el Ayuntamiento de Riba-roja de Turia, y que estén debidamente acreditadas en la Unidad Administrativa de recaudación Municipal; formalizada dicha compensación; el Ayuntamiento adquiriría las parcelas de un tercero que no es deudor de la hacienda local."*

**Décimo noveno.-** Se ha emitido en fecha 9 de junio informe propuesta de la Técnico de Secretaría en sentido favorable así como informe jurídico de la misma fecha por parte de la Secretaria General.

**Vigésimo.-** Se emite nuevo informe propuesta tras las aportaciones estimadas por la Interventora municipal, de fecha 11 de junio de 2021.

**Vigésimo Primero.-** Consta en el expediente informe de fiscalización previo a la adopción del acuerdo de adquisición en sentido favorable, de fecha 14 de junio de 2021.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

**PRIMERO.-** Establece el artículo 9 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que las entidades locales tienen capacidad jurídica plena para adquirir y poseer toda clase de bienes.

**SEGUNDO.-** De conformidad con el artículo 15 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas "Las Administraciones públicas podrán adquirir bienes y derechos por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico y, en particular, por los siguientes:

a) Por atribución de la ley.

b) **A título oneroso, con ejercicio o no de la potestad de expropiación.**

c) Por herencia, legado o donación.

d) Por prescripción.

e) Por ocupación.

**TERCERO.-** El artículo 110 de la Ley de Patrimonio de aplicación supletoria establece que "los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se registrarán por esta ley y las normas de derecho privado."

**CUARTO.-** Por otra parte, el artículo 115 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) señala que para la adquisición de bienes o derechos, la Administración podrá concluir cualesquiera contratos, típicos o atípicos.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 11 del RBEL la adquisición de bienes a título oneroso exigirá el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales. Tratándose de inmuebles se exigirá, además, informe previo pericial, y siendo bienes de valor histórico o artístico se requerirá el informe del órgano estatal o autonómico competente, siempre que su importe exceda del 1 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto de la Corporación o del límite general establecido para la contratación directa en materia de suministros.

**SEXTO.-** No obstante, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están excluidos del ámbito de aplicación de la norma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial.

**SÉPTIMO.-** En el ámbito civil, la compraventa se regula en el Libro cuarto, Título cuarto del Código Civil cuyo artículo 1445 la define como: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente".

**OCTAVO.-** El artículo 22 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas nos señala que la Administración General del Estado y sus organismos públicos podrán concertar cualesquiera negocios jurídicos que tengan por objeto la adquisición onerosa de bienes y derechos con personas físicas o jurídicas que gocen de capacidad de obrar, de acuerdo con lo previsto en el Código Civil.

**NOVENO.-** El artículo 24 del mismo texto legal indica que de acuerdo con lo previsto en el artículo 113 de la Ley, las adquisiciones de bienes inmuebles o derechos sobre los mismos se formalizarán en escritura pública y se inscribirán en el Registro de la Propiedad e incorporarán al Catastro y que los gastos derivados de la adquisición serán satisfechos por las partes conforme a la normativa vigente.

**DÉCIMO.-** Siguiendo el Informe 10/2010, de 15 de septiembre, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando señala que: *"De lo expuesto se deduce que los contratos patrimoniales de las Administraciones Públicas se rigen, como regla general, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) en los aspectos que la Disposición Final segunda califica de carácter general, o de carácter básico; las demás normas, tanto de la Ley 33/2003, como de la propia Ley 30/2007, en lo que pudieran resultar aplicables con carácter supletorio"*.

Por tanto, aplicando esta doctrina, consideramos que sería aplicables los apartados 3 y 4 del art. 116 LPAP cuando regulan el procedimiento de adquisición de inmuebles o derechos sobre los mismos; a cuyo tenor:

3. Al **expediente de adquisición** deberán incorporarse los siguientes documentos:

- a) Una memoria en la que se justificará la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o fines a que pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación que, conforme a lo establecido en el apartado siguiente y de forma justificada, se proponga seguir.
- b) El informe de la Abogacía del Estado, o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado sobre las condiciones de la adquisición proyectada.
- c) La tasación del bien o derecho, debidamente aprobada, que incorporará el correspondiente estudio de mercado.

En el mismo sentido nos encontramos con el artículo 27 del Reglamento de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas que añade: *"1. En el procedimiento de adquisición directa de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, deberá aportarse al expediente la memoria prevista en el artículo 116 de la Ley, en la que se justificarán debidamente las causas por las que se acude a dicho procedimiento de conformidad con lo previsto en el citado artículo. A la memoria se unirá la siguiente documentación: a) La relativa a la personalidad de quien ofrece el inmueble o derecho cuya adquisición interesa, y de su representante en su caso. Si se tratara de una Administración Pública, se aportará la documentación que acredite su oferta, así como el cumplimiento de la normativa correspondiente. b) La identificativa del inmueble o derecho, tanto técnica como jurídica, y la justificativa de su titularidad,*

*incluyendo en su caso certificación catastral y registral. c) Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización, o documentación contable correspondiente. d) La oferta de venta con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato".*

**DÉCIMO PRIMERO.-** El artículo 116, apartado 4 de la LPAP dice que la adquisición podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringido regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que se acuerde la adquisición directa por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, **o la especial idoneidad del bien.**

Igualmente, se podrá acordar la adquisición directa en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el vendedor sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.
- b) Cuando fuera declarado desierto el concurso promovido para la adquisición.
- c) Cuando se adquiriera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.
- d) Cuando la adquisición se efectúe en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente".

**DÉCIMO SEGUNDO.-** De conformidad con el Protocolo para la tramitación de expedientes relativos al régimen patrimonial del Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria, aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de septiembre de 2020, el procedimiento para llevar a cabo la adquisición de un bien inmueble por procedimiento directo es el siguiente:

1. Informe del Departamento impulsor (destinatario del bien): en donde se acredite la necesidad o conveniencia de la adquisición y el fin o fines a los que pretende destinarse el inmueble.
2. Informe de la Arquitecta municipal: en donde se recoja la identificación del inmueble, la tasación del bien que incorporará el correspondiente estudio de mercado y la justificación del procedimiento de adjudicación.
3. Apertura SIGA.
4. Memoria de Alcaldía exigida en el artículo 116 LP en la que se justificará en base a los informes anteriores la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o fines a que pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación que se proponga seguir.
5. Providencia de Alcaldía de Incoación y solicitud de trámites.
6. RC de Intervención.
7. Solicitud de adquisición del propietario/os conforme modelo normalizado.
8. Informe propuesta de la Técnico de Secretaría.
9. Informe jurídico de la Secretaria General.
10. Fiscalización de Intervención.
11. Propuesta a la Junta de Gobierno Local.
12. Acuerdo de la JGL, que contendrá la aprobación del gasto y adjudicación, adoptado por el órgano competente para aprobar el gasto.
13. Elevación a Escritura Pública e inscripción del bien en el Registro de la Propiedad, ambos, dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adquisición.

En este caso no resulta preceptivo el informe al órgano estatal o autonómico competente, ya que solo deberá exigirse cuando el bien que se trata de adquirir tuviera valor histórico o artístico y su importe excediera del 1% de los recursos ordinarios del presupuesto.

En ningún caso, se adjudicará el contrato a quien no acredite título de dominio del inmueble objeto de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad, acompañado de un certificado de dominio, cargas y gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad.

De acuerdo con los artículos 17, 33 y 34 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, el bien inmueble, una vez adquirido, deberá incluirse en el Inventario de Bienes de la Corporación, siendo el órgano competente para ello el Pleno. Además, conforme al artículo 36 del mismo texto normativo, el Ayuntamiento deberá inscribir en el Registro de la Propiedad el bien inmueble adquirido.

**DÉCIMO TERCERO.-** El artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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, reza como sigue: "*Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas".*

Por su parte, el artículo 53 del Reglamento de la Ley de Patrimonio hace referencia a los requisitos y contenido de la certificación administrativa, manifestando que "*1. La certificación administrativa que tenga por objeto la inscripción de un bien o derecho de titularidad de una Administración Pública o de sus organismos dependientes contendrá los siguientes extremos: a) Inclusión del bien o derecho en el Inventario correspondiente. b) Descripción de la finca en cuanto a su situación, linderos y superficie, así como sus datos catastrales, y existencia en su caso de cargas o gravámenes. c) Título o modo de adquisición, salvo que se tratara de un bien o derecho poseído desde tiempo inmemorial, en cuyo caso bastará con señalar esta circunstancia si no constase el origen de la adquisición. d) Naturaleza patrimonial o demanial, con indicación en su caso del departamento u organismo que lo tenga afectado o adscrito, o cuya gestión le corresponde*".

**DÉCIMO CUARTO.-** Cuanto a la hipoteca constituida a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA debemos recordar el artículo 1461 del CC que manifiesta la obligación del vendedor a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 136 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, "Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las reglas establecidas en los títulos segundo y cuarto para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título"-

**DÉCIMO QUINTO.-** De conformidad con la Disposición Adicional Segunda, apartado 9 y 10, de la LCSP, corresponde al Pleno las competencias como órgano de contratación respecto de éste contrato privado

por superar su importe el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto y a su vez los tres millones de euros.

En base a lo que antecede, El Pleno, tras el debate que obra en su integridad en el Diario de Sesiones, por 17 votos a favor (11 PSOE, 2 CS, 1 COMPROMÍS MUNICIPAL, 1 EUPV-ERP:SE, 1 PODEMOSRIBA-ROJAPOT y 1 VOX) y 4 abstenciones del PP, acordó:

**PRIMERO.-** Adquirir mediante compraventa las parcelas ubicadas en la unidad de ejecución UE PACADAR, con referencias catastrales 8401401YJ0880S0001AT, 8401402YJ0880S0001BT, 8501101YJ0880S0001FT y 8501102YJ0880S0001MT, mediante procedimiento directo, titularidad de METROPOLI BURJASSOT S.L. con CIF B97344576 por importe de 4.233.000.- euros (*cuatro millones doscientos treinta y tres mil Euros*), una vez se acredite la cancelación de la hipoteca señalada en el fundamento de derecho décimo cuarto.

**SEGUNDO.-** Autorizar, disponer y reconocer el gasto por importe de 4.233.000.-euros con cargo a la aplicación presupuestaria 933/60000 Patrimonio Municipal del Suelo del presupuesto municipal en vigor, cantidad a la que asciende la adquisición de los inmuebles, previo informe de fiscalización favorable, conforme al siguiente reparto:

Titular	CIF	%	IMPORTE	TOTAL
METROPOLI BURJASSOT S.L.	B97344576	100	4.233.000	4.233.000

**TERCERO.-** Notificar al propietario METROPOLI BURJASSOT S.L. el presente acuerdo y emplazarle para la formalización de la compraventa en documento administrativo.

**CUARTO.** Elevar a escritura pública y proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad el meritado bien a nombre del Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria, según la Legislación hipotecaria.

**QUINTO.** Publicar anuncio de adjudicación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**SEXTO.** Anotar la adquisición en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, una vez formalizada la adquisición.

**SÉPTIMO.-** Comunicar al departamento de Intervención, Tesorería y de Patrimonio a los efectos oportunos.

**Audio:** 01.mp3

**Video:** <http://videople.es/3469>

Y no habiendo otros asuntos que tratar por el Sr. Presidente se levantó la sesión siendo las 09:43 horas del mismo día de su iniciación.