

DERECHO CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO. TEMA 31

GESTIÓN PATRIMONIAL: ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, CONSERVACIÓN, ENAJENACIÓN, GRAVAMEN Y PERMUTA.

1. GESTIÓN PATRIMONIAL.

Todas las operaciones de gestión del Patrimonio de las Administraciones públicas se regulan en el **Título V de la Ley 33/2003**, cuyo Capítulo 1º se dedica a dictar una serie de disposiciones generales, entre las que destacan la sujeción de todos los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales a las disposiciones de esta Ley en cuando a su preparación y adjudicación, y por la misma y el Derecho privado en relación a sus efectos y extinción, actuando como derecho supletorio la **Ley de Contratos del Sector público (Ley 9/2017)**. El art. 111, por su parte, establece el principio de libertad de pactos, el art. 112 trata de los **expedientes patrimoniales**, permitiendo la elaboración de pliegos generales para determinadas categorías de contratos (que deberán ser informados por la Abogacía de Estado) siendo obligatoria, por otra parte, la **fiscalización previa** por la IGAE de aquellos expedientes de enajenación directa y permuta de bienes con valor superior a un millón de euros, y la necesidad de que conste en aquéllos el **certificado de existencia de crédito** cuando el contrato origine gastos para la AGE.

Por último, las disposiciones generales exigen la formalización obligatoria de los negocios jurídicos de adquisición o enajenación de inmuebles en escritura pública, y para los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles se exige también escritura pública siempre que esos negocios sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 113), así como la necesidad de efectuar tasaciones periciales e informes técnicos para la realización de cualquiera de los negocios incluidos en la gestión patrimonial.

2. ADQUISICIONES.

- a) **Adquisición de inmuebles:** en el ámbito de la AGE, la adquisición título oneroso de inmuebles corresponde al Ministro de Hacienda, y en los Organismos públicos, al Presidente o Director de los mismos, previo informe favorable de aquél. El expediente de adquisición deberá contener una documentación precisa (memoria justificativa de la necesidad de adquisición, informe de la Abogacía del Estado y tasación del bien o derecho). La adquisición tendrá lugar, con carácter general, mediante **concurso**, pudiéndose utilizar la vía peligrosa de la adjudicación directa en supuestos especiales (concurso desierto, el vendedor es otra Administración, etc.).
- b) **Adquisición de edificios en construcción:** podrá acordarse excepcionalmente esta posibilidad, siempre que se den determinadas condiciones, como por ejemplo, que el valor del suelo y de la parte ya edificada deba ser superior a la porción pendiente de construcción, o que la adquisición debe acordarse por un precio determinado o determinable, según parámetros ciertos. La competencia corresponde al Ministro de Hacienda. El art. 117.3 admite la posibilidad de **adquisición de edificios en construcción mediante permuta** con otros bienes inmuebles o derechos sobre los mismos.
- c) **Adquisición de bienes inmuebles en el extranjero:** será acordada por el Ministro de Hacienda o por el Ministro de Asuntos Exteriores, previo informe favorable de aquél.
- d) **Adquisición de bienes muebles:** la adquisición por la AGE de bienes muebles se regirá por la **LCSP 09/2017**.

3. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

Los arrendamientos de inmuebles, cuya competencia para concertarlos sigue las mismas pautas que para las adquisiciones de inmuebles, se adjudicarán mediante **concurso**, salvo que de forma justificada y por las peculiaridades de las necesidades a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario y otras circunstancias, se considere más adecuada la adjudicación directa. La ley exige que los contratos de arrendamiento de inmuebles contengan la mención expresa del órgano de la AGE que los vaya a utilizar, permitiendo la **resolución anticipada del contrato** (art. 127) por el organismo que lo viniera utilizando.

En este caso el acuerdo deberá ser comunicado a la Dirección General del Patrimonio tres meses antes de la fecha prevista para el desalojo y, de considerarlo oportuno, la citada Dirección lo pondrá en conocimiento de los diferentes Ministerios, los cuales podrán solicitar, en el plazo de un mes la puesta a disposición del inmueble. Para finalizar, los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento con opción de compra se sujetarán a la normativa que acabamos de ver sobre adquisición de inmuebles.

4. CONSERVACION.

Corresponde la competencia al Ministerio u Organismo público al que se encuentren afectados o adscritos los bienes y derechos, si son de dominio público, y a la DGP, si se trata de la AGE o a los titulares de los Organismos públicos dependientes o vinculados a ésta, si la conservación se refiere a bienes patrimoniales.

5. ENAJENACION Y GRAVAMEN.

La Ley permite la enajenación de los bienes y derechos patrimoniales del PE **que no sean necesarios** para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la AGE, admitiéndose la enajenación de los mismos con reserva de uso temporal, reserva que podrá instrumentarse por medio de la celebración de contratos de arrendamiento.

La enajenación podrá efectuarse por medio de cualquier negocio jurídico, típico o atípico, de carácter oneroso, siendo admisible la enajenación gratuita de bienes o derechos cuando se haga en favor de CCAA, Entidades locales, etc. **El producto de las enajenaciones se ingresará en el Tesoro**, pudiendo los órganos competentes aplazar el pago del precio de venta por un período no superior a 10 años, siempre que el pago de las cantidades aplazadas se garantice suficientemente mediante condición resolutoria explícita, hipoteca, aval bancario, seguro de caución o cualquier otro tipo de garantía. El interés del aplazamiento no podrá ser inferior al interés legal del dinero (arts. 133 y 134).

a) Enajenación de inmuebles. La enajenación de bienes inmuebles de la AGE, cuya competencia corresponde al Ministro de Hacienda y la tramitación del expediente a la DGPE, admite las siguientes formas de adjudicación:

- Mediante **concurso**, que es el procedimiento ordinario, adjudicándose la venta al licitador que en su conjunto haga la proposición más ventajosa.
- Mediante **subasta**, procedimiento utilizable únicamente en los supuestos establecidos reglamentariamente atendiendo a la naturaleza y características de las políticas públicas, en particular la política de vivienda. La subasta podrá celebrarse al alza o a la baja y la adjudicación se hará, naturalmente, a favor de quien presente la oferta económicamente más ventajosa.

- Mediante **adjudicación directa**, que tendrá lugar por las causas previstas en el art. 137.4 (entre otras, cuando el adquirente sea otra Administración Pública, cuando sea una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública, cuando sea declarada desierta la subasta o el concurso, cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente, cuando por razones excepcionales se acuerde realizar la venta a favor del ocupante del inmueble, etc.)

El procedimiento de adjudicación presenta algunas peculiaridades; por ejemplo a los licitadores se les exige un ingreso del **10% del precio de venta en concepto de fianza** (art 137.6), y el acuerdo de adjudicación a cargo del Ministro de Hacienda, previo informe de la Abogacía del Estado, decidirá la venta o su **improcedencia**, si la adjudicación en las condiciones propuestas se considerase perjudicial para el interés público o, si por razones sobrevenidas (durante la tramitación del expediente) se considerase necesario el bien para fines públicos.

b) Enajenación de muebles. La competencia para enajenar bienes muebles del PE corresponde al titular del Departamento ministerial o al Presidente o Director del Organismo público que los tuviese afectados o adscritos, o los hubiera venido utilizando. El acuerdo de enajenación implicará la **desafectación de los bienes y su baja en inventario**.

El procedimiento tendrá lugar mediante subasta pública por bienes individualizados o por lotes. Aunque podrá efectuarse de forma directa, cuando el Ministerio u Organismo considere de forma razonada que se trata de bienes obsoletos o deteriorados por el uso o concurra alguna de las circunstancias previstas en el art. 137.4 mencionado.

c) Enajenación de derechos de propiedad incorporal (Incorporal es sinónimo de inmaterial: nombre comercial, enseña, derecho de alquiler, patente, diseño). Sigue las mismas reglas de competencia que para la venta de los bienes muebles, verificándose la enajenación mediante **subasta pública**.

d) Cesión gratuita de bienes y derechos. Los bienes y derechos patrimoniales de la AGE podrán ser cedidos gratuitamente para fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a CCAA, Entidades locales, fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública. Igualmente estos bienes y derechos podrán ser cedidos a Estados extranjeros y organizaciones internacionales, cuando la cesión se efectúe en el marco de operaciones de mantenimiento de la paz, cooperación policial o ayuda humanitaria.

La cesión podrá tener por objeto la propiedad del bien o derecho o sólo su uso. En los dos casos, el cesionario deberá destinar los bienes al fin expresado en el correspondiente acuerdo. En la AGE la competencia para la cesión corresponderá al Ministro de Hacienda, previo informe de la Abogacía del Estado, y en los Organismos públicos a los órganos que fueran competentes para su enajenación.

Si los bienes cedidos no fueran destinados al fin o uso previsto en el acuerdo de cesión, dejaran de serlo posteriormente, o se incumplieran las cargas o condiciones impuestas, se considerará resuelta la gestión, y revertirán los bienes a la Administración cedente. Y tanto la cesión como la reversión, en su caso, se harán constar en el **Inventario General de Bienes y Derechos del Patrimonio del Estado**.

6. GRAVAMEN.

El art. 152 dispone al respecto que *“no podrán imponerse cargas o gravámenes sobre los bienes o derechos del Patrimonio del Estado sino con los requisitos exigidos para su enajenación”*.

7. PERMUTA.

Dice la Ley que los bienes y derechos del PE podrán ser permutados cuando por **razones debidamente justificadas** en el expediente resulte conveniente para el interés público y la diferencia de valor entre los bienes o derechos que se trate de permutar, según tasación, no sea superior al 50% de los que lo tengan mayor. Si la diferencia fuese mayor, el expediente se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie. La permuta podrá tener por objeto edificios a construir (art. 153).

En orden al **procedimiento** para la permuta, la Ley (art. 154) se remite a las normas para la enajenación de los mismos, salvo lo dispuesto en cuanto a la necesidad de convocar concurso o subasta pública para la adjudicación. No obstante, el órgano competente para la permuta (no citado por la Ley) podrá instar la presentación de ofertas de inmuebles o derechos para permutar, mediante un acto de invitación al público al que se le dará difusión a través del BOE y cualesquiera otros medios que consideren adecuados.

APUNTES PREPARADOS POR EL CORONEL DE INTENDENCIA ESTANISLAO MARTIN CASARES. / DICIEMBRE 2018