

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME

Asunto.- Solicitud de adquisición de la cuota indivisa del 41,80% de la parcela de resultado nº 42 de la UE del Sector SSU 02 Betiondo, (Finca Registral 11.817), propiedad del Ayuntamiento de Ermua, por a Galivivienda Aldapa Norte S.Coop.

I.- Antecedentes.

Por resolución de Alcaldía número 55, de fecha 28 de enero de 2005, se aprobó con carácter definitivo el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector SSU 02 Betiondo de Ermua-

En dicho proyecto equidistributivo, el Ayuntamiento de Ermua resultó adjudicatario de una **cuota indivisa del 41,80% de la parcela de resultado número 42** de la Unidad de Ejecución, siendo el titular del restante 58,20 % la mercantil Obercorp Proyectos Inmobiliarios S.L.U. Dicha parcela de resultado se corresponde con la Registral 11.817 de Ermua, (Tomo 2056, Libro 213, Folio 81) y tiene un uso residencial de vivienda libre, siendo su descripción la que sigue:

“PARCELA RESULTANTE CURENTA Y DOS.- Parcela incluida dentro del proyecto de reparcelación del Sector Residencial S.S.U. 02 Betiondo del Ayuntamiento de Ermua. Dicha parcela mide una superficie de tres mil quinientos setenta y un metros cuadrados; y linda; Norte, Sur y Oeste, con parcela de dominio público destinada a espacio libre, zona verde y caminos de parcela resultante cincuenta; y por Este, también con la citada parcela cincuenta destinada a espacios libres , zonas verdes y caminos y aparcamientos, con parcela resultante número cuarenta y seis. Referencia Catastral número fijo N0717143X”

Con fecha de 20 de octubre de 2017 la mercantil Obercorp Proyectos Inmobiliarios S.L.U., procedió a la venta de su cuota indivisa del 58,20% a la Sociedad Cooperativa “Galivivienda Aldapa Norte”, todo lo cual se llevo a efecto mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Ermua, Don Juan Luis Prieto Rubio, con número de protocolo 266.

Mediante escrito con fecha de 26 de octubre de 2017, registro de entrada 8.018, la Società Cooperativa “Galivivienda Aldapa Norte” solicitó al Ayuntamiento de Ermua la transmisión onerosa directa (adquisición) de la cuota indivisa de propiedad municipal (41,80%), para poder así consolidar el 100% del dominio y promover, como propietaria de la parcela, la construcción en la misma de un edificio de viviendas.

A la vista de la solicitud presentada, y con carácter previo a su resolución, el Ayuntamiento de Ermua encargó una valoración de la parcela 42 a la sociedad homologada, Servicios Vascos de Tasaciones S.A. (Servatas).

La Tasación solicitada es emitida por Servatas con fecha 29 de noviembre de 2017, valorando la parcela nº 42 en la cantidad de 1.163.109,43 €, siendo por tanto el valor de la cuota indivisa de propiedad municipal (41,80 %) la cantidad de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (486.179,42 €)**.

Del citado informe de tasación se dio traslado a la solicitante ("Galivivienda Aldapa Norte Sociedad Cooperativa), quien presentó un nuevo escrito con fecha de 11 de diciembre de 2017 (registro de entrada 9.174), por el que se daba por enterada de la tasación de la parcela emitida por Servatas, y aceptando la misma, reiteraba su voluntad de adquirir la cuota indivisa del 41,80% propiedad municipal en el importe señalado de 486.179,42 €.

La Dirección del Área Técnica municipal ha requerido la emisión del presente informe jurídico sobre la legalidad de la eventual transmisión directa de la parcela cuota indivisa del 41,80% de la parcela 42, a la Sociedad Cooperativa "Galivivienda Aldapa Norte".

II.- Consideraciones Jurídicas.

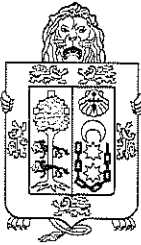
I.1.- Calificación y Naturaleza Jurídica del bien objeto de enajenación.

En primer término, se debe aclarar que la calificación jurídica de la cuota indivisa del 41,80% de la parcela de resultado 42 del Proyecto de Reparcelación de la UE del Sector SSU 02 "Betiondo" (Finca Registral 11.817), es un **bien de naturaleza patrimonial**, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Art. 6 del R.D. 1.372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales. Por tanto, nos encontramos ante un bien susceptible de enajenación.

II.2.- Legalidad de la enajenación directa.

En lo que a este extremo se refiere, debemos decir que **la transmisión directa a la Sociedad Cooperativa peticionaria es perfectamente posible y viene amparada tanto por su carácter de entidad sin ánimo de lucro, como del hecho que se trate de un comunero respecto del Ayuntamiento.**

En efecto, la Sociedad Cooperativa "Galivivienda Aldapa Norte" tiene por objeto social la promoción residencial para satisfacer las necesidades de vivienda de sus socios y familiares, y por tanto y de conformidad con lo establecido por la Ley 4/1993 de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas del Estado, y Ley 5/2011 de 29 de marzo de Economía Social, **puede ser considerada como una entidad sin ánimo de lucro.**



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

En lo que a la venta directa se refiere, esto es, sin necesidad de concurso previo, el Artículo 117.b) de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que regula la enajenación directa de los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo establece:

“Podrán enajenarse bienes directamente, sin necesidad de concurso, con los requisitos que en cada caso requiera la normativa:

b) Cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.”

Se cumplen por tanto los requisitos establecidos por la legislación vigente que habilitan la enajenación directa de un bien patrimonial, toda vez que dicha enajenación se efectúa a favor de una cooperativa de viviendas a la que la propia ley considera una entidad sin ánimo de lucro.

Sin perjuicio de lo ya razonado, cabría también justificar la enajenación directa al amparo de lo dispuesto en el Art. 137 g) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, toda vez que “Galivivienda Aldapa Norte S. Coop”, es un comunero del Ayuntamiento. La normativa estatal invocada permite la enajenación de bienes patrimoniales sin acudir a un concurso previo cuando se trate de fincas en proindivisión y la enajenación se efectúe a favor de alguno de los comuneros. (Excepción lógica al principio de concurrencia pues el condueño siempre podría ejercitar el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil).

III.2 Precio de Trasmisión de la cuota indivisa.

En relación al precio de la venta, que debe corresponderse con el valor de mercado del bien transmitido, corresponde a los servicios técnicos municipales establecer el valor de mercado por el que se ha de efectuar la transmisión. No obstante, en el presente caso se ha contratado una valoración externa que ha sido emitida por la sociedad de tasación homologada “Servicios Vascos de Tasación S.A.” (Servatas) cuyo informe consta en el expediente administrativo. (registro de entrada 9.388)

A resultas del informe emitido por la empresa tasadora, la valoración de la parcela asciende a la cantidad de 1.163.109,43 €, y por tanto, el valor de la cuota indivisa de propiedad municipal (41,80 %) se valora en la cantidad de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (486.179,42 €).**

Los gastos e impuestos correspondientes a la escritura venta-disolución de pro-indiviso deberán de ser de cuenta y cargo de la parte adquirente-compradora.

III.- Conclusiones

Primera.- Desde el punto de vista de la legalidad, no hay impedimento en efectuar una transmisión onerosa directa a la sociedad Cooperativa "Galivivienda Aldapa Norte", de la cuota indivisa del 41,80% de la parcela 42, de la UE del Sector SSU 02.

Segunda.- El precio de la transmisión de la cuota indivisa no podrá ser inferior a la cantidad de 486.179,42 €, de conformidad con la valoración emitida por la Sociedad de Tasación Homologada Servicios Vascos de Tasación S.A. (Servatas), con fecha de 29 de noviembre de 2017.

Tercera.- Los gastos (notariales y registrales) e impuestos que graven la transmisión deberán ser de cuenta y cargo de la adquirente.

En Ermua a 10 de enero de 2018

El Letrado Asesor,



Fdo. Javier Cuevas Solagaistua