

**DISPOSICIONES GENERALES****CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA****148.-****ANUNCIO**

**Decreto nº. 1890 del Consejero de Fomento, Medio Ambiente y Servicios Urbanos de la Ciudad Autónoma de Ceuta, de fecha 18 de Febrero de 2025 por el que se acuerda aprobar la enajenación de los locales y garajes situados en el Polígono Virgen de África .**

“Por Decreto del Consejero de Fomento, Medio Ambiente y Servicios Urbanos de fecha 09/01/25, se inicia el procedimiento para la venta de los aparcamientos y locales sitos en el Polígono Virgen de África relacionados en el expediente a favor de quienes fueron concesionarios de dichos inmueble con anterioridad a la desafectación de los mismos.

- Dentro de las actuaciones a realizar para su formalización, se han incorporado al expediente:
  - Pliego de Prescripciones Administrativas, de fecha 23/01/2025.
  - Informe Favorable de Secretaría General de fecha 30/01/2025
  - Informe Favorable de Fiscalización de la Intervención de la Ciudad Autónoma de fecha 10/02/2025.
  - Informe de valoración económica de los bienes a enajenar de fecha 23/12/2024
- La situación jurídica de los bienes objeto de venta es la siguiente: FR 19.333, inventariada con el nº 875. Sobre esta finca se ha llevado a cabo la división horizontal mediante escrituras públicas de 29/09/1994 y 08/03/1995:
  - Planta sótano, destinada a aparcamiento de vehículos de 5.337,99 m2. Se encuentra inscrita con el nº 19.600 con 249 partes indivisas (FR 19.600/1-249).
  - Planta baja, en forma de “U” con una superficie de 3.661,28 m2, destinada a locales comerciales. Se encuentra inscrita con el número 19.601 y ha sido dividida en nueve fincas nuevas e independientes (FR 20.160 a 20.168). De la FR 20.161 se han segregado otras 3: 30.316, 30.317 y 30.318. La FR 30.318 se divide en 92 plazas de garajes.
  - Planta primera: de igual forma, superficie y destino que la planta baja. FR 19.602. Esta finca se ha dividido en 16 departamentos que se inscriben como fincas registrales 20.169 a 20.184.
- Los bienes fueron desafectados del dominio público por el Pleno de la Asamblea en sesión de treinta de noviembre de 2010.

**PRIMERO.-** El art. 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Ley Reguladora de Bases de Régimen Local -LRBRL-, dispone que para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades Locales, de acuerdo con la Constitución española -CE- y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes. Dicho precepto es reiterado en el art. 1 del RDLeg 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local

**SEGUNDO.-** El contrato de compraventa está excluido del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017, de 8 de noviembre), a tenor del artículo 9.1, por lo que le será de aplicación la legislación patrimonial, que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 30 de la Ley Orgánica 1/1995, de 13 de abril, Estatuto de Autonomía de la Ciudad de Ceuta, está constituida fundamentalmente por: la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, LRBRL, Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), y Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).

La LPAP contiene una serie de artículos dedicados a la enajenación de bienes, figurando entre ellos la regulación del concurso y venta directa. Sin embargo, ninguno de ellos constituye legislación básica a tenor de la Disposición Final Segunda de la LPAP. Por tanto, la enajenación, tendría que efectuarse mediante subasta pública (Art. 80 TRRL).

No obstante, la Ciudad puede enajenar directamente los aparcamientos a quienes fueron concesionarios de estos, por tener éstos un derecho preferente, basado en lo dispuesto en el Art. 103 LPAP (de aplicación básica), según el cual: *Cuando se acuerde la enajenación onerosa de bienes patrimoniales, los titulares de derechos vigentes sobre ellos que resulten de concesiones otorgadas cuando los bienes tenían la condición de demaniales tendrán derecho preferente a su adquisición. La adquisición se concretará en el bien o derecho, o la parte de este, objeto de la concesión, siempre que sea susceptible de enajenación.*

El derecho de adquisición preferente también está reconocido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, art. 3.4), según la cual: *Tendrán también la consideración de ingresos de derecho privado el importe obtenido en la enajenación de bienes integrantes del patrimonio de las entidades locales como consecuencia de su desafectación como bienes de dominio público y posterior venta, aunque hasta entonces estuvieran sujetos a concesión administrativa. En tales casos, salvo que la legislación de desarrollo de las comunidades autónomas prevea otra cosa, quien fuera el último concesionario antes de la desafectación tendrá derecho preferente de adquisición directa de los bienes sin necesidad de subasta pública.*

Aunque la LCSP no es de aplicación directa según ha quedado expuesto, sin embargo, hay que tenerla en cuenta en determinados aspectos, como la acreditación de la capacidad para contratar en los términos que aparecen regulados en la misma. Así la Junta Consultiva de Contratación en su informe 25/08, de 29 de enero, dice al respecto: *Podemos apreciar un efecto singular respecto de la especialidad propia de la legislación patrimonial y de la legislación de contratos del sector público como es que la regulación singular que realiza se complementa como parte de la misma con otras normas promulgadas sin necesidad de repetir en su articulado las mismas reglas. Así podemos afirmar que las normas contenidas en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, su Reglamento de aplicación y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se complementan por así disponerlo los artículos que se han citado, con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas hasta su derogación y posteriormente por la Ley de Contratos del Sector Público, pero esta no por resultar de aplicación directa, sino en tanto en cuanto regulan aspectos concretos de desarrollo del procedimiento de adjudicación sin las cuales aquellas normas no podrían ser aplicadas.*

*Lo contrario nos llevaría a una conclusión absurda como es que una persona física o jurídica que conforme a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley de Contratos del Sector Público se encontrase en una situación de prohibición de contratar, por una interpretación rigurosa del artículo 4.1, letra p), podrían sin límite ser adjudicatario de un contrato patrimonial al no aplicarse tal Ley, situación que no se producía durante la vigencia de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas al aplicarse la misma a tales supuestos. Es evidente que tal no ha sido la voluntad del legislador; lo que se deduce de lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio del Estado.*

*De cuanto se ha expuesto se ha de obtener dos conclusiones. La primera es que existe una regulación normativa suficiente que permita contemplar específicamente regulado el procedimiento de adjudicación de los contratos patrimoniales en normas específicas de tal materia por lo que la acostumbrada referencia a normas de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, ausente en la Ley de Contratos del Sector Público, no genera problemas que no puedan ser resueltos mediante la aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, y la segunda que aquellos aspectos no regulados como materia propia del régimen de los contratos patrimoniales han de aplicarse criterios propios de cada situación como pueden ser la cuestiones relativas a la personalidad, la capacidad para contraer obligaciones, la solvencia para contratar tanto las que tienen carácter positivo la de significado negativo.*

SEGUNDO. – La competencia para llevar a cabo la enajenación corresponde por la Disposición Adicional segunda, apartado 9 LCSP dispone que, en las entidades locales, a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

En uso de las atribuciones y la delegación de competencias que me confiere el Decreto de la Presidencia de la Ciudad Autónoma de Ceuta de fecha 23 de junio de 2023 (BOCCE Extraordinario nº 42 de 23 de junio de 2023) por el que se modifica la organización funcional de la Ciudad **HE RESUELTO:**

**PRIMERO:** Aprobar el expediente para la enajenación de los locales y/o garajes situados en Polígono Virgen de África, de titularidad de la Ciudad, en la persona de los concesionarios, con derecho preferente de adquisición en el que fundamenta la venta directa.

**SEGUNDO:** Conforme a lo dispuesto en artículo 114 de la LPAP, en relación a las Tasaciones Periciales e Informes Técnicos que obran en el expediente, procede aprobar las mismas, teniendo un plazo de validez de un año contado desde la aprobación de este Decreto, así como Pliego de Clausulas Administrativas Particulares que ha de regir los contratos de compra – venta.

**TERCERO:** Procédase a notificar esta resolución a cada uno de los titulares de derecho preferente, comprobándose en cada uno de los expedientes a tramitar, las cuestiones de personalidad, capacidad y solvencia para contratar deben exigirse, de conformidad con lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público. Se acuerda requerir a los interesados para que ejerciten su derecho el plazo de treinta días naturales a partir del día siguiente a la recepción del requerimiento, debiendo aportar la documentación preceptiva para ello.

**CUARTO:** Se publicará el anuncio en el BOCCE indicativo de la enajenación de estos bienes."

Lo que se publica a los efectos oportunos.

En Ceuta, firmado electrónicamente.

ALEJANDRO RAMÍREZ HURTADO  
CONSEJERO DE FOMENTO, MEDIO AMBIENTE  
Y SERVICIOS URBANOS  
FECHA 19/02/2025