

Se propone la **adición** de un apartado 3 con la siguiente redacción:

**“En la instrucción del expediente debe quedar acreditado la previa tramitación del procedimiento previsto en el Capítulo I de este Título, sin que se haya ejercido el derecho de adquisición preferente por los municipios afectados.”**

#### **ARTÍCULO 16**

En el apartado 1, donde dice “(...) Siendo notificada al solicitante, en el plazo máximo de seis meses (...)”, debe decir “(...) Siendo notificada al solicitante **y a los municipios que pudieron ejercer el derecho de adquisición preferente**, en el plazo máximo de seis meses (...)”.

En el apartado 3, donde dice “La resolución pone fin a la vía administrativa (...)”, debe decir, “La resolución, **que será nula si no se ha tramitado previamente el procedimiento establecido en el Capítulo I**, pone fin a la vía administrativa (...)”

En el apartado 3, se propone la **adición** de un inciso final con la siguiente redacción: “**A estos efectos, se considera interesado en estos procedimientos los municipios que tienen reconocido el derecho de adquisición preferente**”

#### **Justificación:**

Se justifica de forma conjunta las observaciones planteadas a los artículos 13 a 16. Todas las observaciones tienen como finalidad salvaguardar el derecho de adquisición preferente de los municipios regulado en el artículo 35.2 de la *Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía*.

Hay que recordar que el citado artículo 35 regula el procedimiento mediante el cual se determina el destino de los bienes adscritos a la Consejería competente en materia agraria. Para ellos, establece en el apartado 1 que estos bienes serán “*objeto de enajenación a través de un procedimiento que garantice la igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación, y que será objeto de desarrollo reglamentario*”. A continuación, el apartado 2, establece un derecho de adquisición preferente de los ayuntamientos “*en cuyo término municipal radiquen las tierras (...) o colindantes*”. Por último, el apartado 4 establece que “*Excepcionalmente, mediante procedimiento que será objeto de desarrollo reglamentario, podrá acordarse la enajenación directa cuando concurren razones objetivas justificadas derivadas de las características específicas del bien u otras circunstancias excepcionales*”.

Desde un punto de vista sistemático, lo anterior se puede ordenar del siguiente modo:

- 1º) Los ayuntamiento tienen un derecho de adquisición preferente de estos bienes.
- 2º) En segundo lugar, se debe aplicar un procedimiento de enajenación que cumpla con los principios de *igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación*.
- 3º) Por último, se prevé excepcionalmente la posibilidad de enajenación directa *cuando concurren razones objetivas justificadas*.

*de las fincas en los términos del apartado 3 de este artículo.*

La adquisición preferente se configura así por la Ley como un derecho subjetivo de la que es titular el ayuntamiento afectado y así se reconoce en el texto del proyecto que se somete a informe al establecer en su artículo 6 que *“El ejercicio del **derecho de adquisición preferente** de la propiedad será ejercitado mediante solicitud (...)”*.

Como tal derecho subjetivo no puede ser limitado salvo que haya una causa justificada y acreditada que pueda romper esta facultad, motivo por el cual no puede estar sujeto a la discrecionalidad de la administración autonómica que, en caso de desestimarle deberá motivarlo, y en cualquier caso, el silencio no puede ser desestimatorio, porque de lo contrario, supondría la sustracción de un derecho subjetivo de forma arbitraria y sin causa alguna.

Así se reconoce en el artículo 35.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al establecer que *“Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho: a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos (...)”*

Y en el mismo sentido, el artículo 24.1 de la Ley 39/2015 indica que *“En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario.”*

A mayor abundamiento, la administración local, como depositaria y defensora del interés general, se encuentra en una posición reforzada con respecto al ejercicio del derecho de adquisición preferente, y su negación de forma discrecional no sólo supondría un atentado al derecho subjetivo de adquisición preferente, sino, además, a la defensa del interés general defendido por la administración local afectada.

### **ARTÍCULO 13**

Se propone la **adición** de un párrafo final con la siguiente redacción:

**“Queda a salvo el derecho de adquisición preferente de los municipios regulado en el Capítulo I de este Título.”**

### **ARTÍCULO 15**

En el apartado 2, se propone la **adición** de un inciso final con la siguiente redacción:

**“En el informe debe constar la tramitación del procedimiento previsto en el Capítulo I de este título y el resultado del mismo.”**

contados a partir del día siguiente a la celebración del Pleno Municipal previsto en el apartado 2, en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía (...)"

En el apartado 2, se propone la adición de un inciso final con la siguiente redacción: "A estos efectos, deberá incluirse en el Orden del Día del siguiente Pleno Municipal que se convoque tras la notificación regulada en el artículo 5.1, el pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la propiedad y sobre la tasación."

Se propone la adición de un apartado 2.bis, con la siguiente redacción: "En el plazo máximo de tres meses, el alcalde del ayuntamiento afectado comunicará por su propia iniciativa o a requerimiento de la Delegación Territorial la fecha del próximo Pleno Municipal en el que se incluirá el pronunciamiento previsto en el apartado 2. Transcurrido este plazo sin que se haya producido esta comunicación o la solicitud prevista en el apartado 1, se perderá el derecho de adquisición preferente de conformidad con el artículo 5.2."

**Justificación:**

En relación al plazo previsto para ejercer este derecho, se debe tener en cuenta que de conformidad con el artículo 46.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local "Los órganos colegiados de las entidades locales funcionan en régimen de sesiones ordinarias de periodicidad preestablecida". Además, el artículo 46.2.a) establece que el Pleno celebra sesión ordinaria como mínimo cada tres meses en los municipios de hasta 5.000 habitantes. Con las modificaciones propuestas al artículo 6 se pretende evitar que por la combinación de los plazos para el ejercicio del derecho de adquisición preferente y la celebración de plenos, algún municipio se pueda ver privado de este derecho, al tiempo que se introduce un sistema flexible adaptado a cada tipo de municipio que puede agilizar la tramitación, de tal forma la duración de la tramitación del expediente se puede reducir de forma notable.

**ARTÍCULO 7**

En el apartado 1, donde dice, "(...) la persona titular de la Consejería con competencias en materia de agricultura dictará resolución, (...)", debe decir, "(...) la persona titular de la Consejería con competencias en materia de agricultura dictará resolución, **que deberá ser motivada en caso de ser desestimatoria** (...)"

En el apartado 1, donde dice, "(...) En el caso de que no se haya dictado y notificado resolución expresa en el plazo establecido, se entenderá desestimada la solicitud presentada (...)", debe decir, "(...) En el caso de que no se haya dictado y notificado resolución expresa en el plazo establecido, se entenderá **estimada** la solicitud presentada (...)"

**Justificación:**

Conforme al artículo 35.2 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía, "Los Ayuntamientos, en cuyo término municipal radiquen las tierras a que se refiere el párrafo anterior o colindantes, podrán adquirir las tierras, bienes y derechos inherentes a las mismas con preferencia respecto a cualquier otra entidad, abonando el precio

**ACTA DE INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES SOBRE  
EL “PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO  
PARA LA ENAJENACIÓN DE TIERRAS VACANTES PROCEDENTES DEL EXTINTO  
INSTITUTO ANDALUZ DE REFORMA AGRARIA”**

En Sevilla, a **13 de julio de 2020**, la Secretaria General del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, D<sup>a</sup>. Teresa Muela Tudela, con la asistencia técnica del Director del Departamento de Gabinete Técnico y Comisiones de Trabajo de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, D. Juan Manuel Fernández Priego, y el técnico del referido Departamento, D. José Antonio Garrido Gilabert, comprobado que se ha seguido el procedimiento establecido en el Decreto 263/2011, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, conforme al Acuerdo de delegación de funciones adoptado por el Pleno del Consejo el 11 de octubre de 2011, y analizadas las observaciones planteadas, ACUERDA emitir el siguiente Informe:

**“INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE EL  
PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE TIERRAS VACANTES  
PROCEDENTES DEL EXTINTO INSTITUTO ANDALUZ DE REFORMA AGRARIA**

El Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, visto el borrador de proyecto de Decreto citado, formula las siguientes observaciones y enmiendas:

**ARTÍCULO 5**

En el apartado 1, se propone la **adición** de un inciso final con la siguiente redacción: **“También de notificará a aquellas Diputaciones Provinciales en cuyo término se encuentren municipios de menos de 20.000 habitantes con derecho a acceso preferente a la propiedad de estas tierras a los efectos del ejercicio de la asistencia técnica a los municipios afectados por este derecho.”**

**Justificación:**

Para afianzar más el ejercicio del derecho preferente de los municipios, se debe considerar la competencia reconocida a las Diputaciones Provinciales de asistencia técnica a los municipios (artículos 36 de la LRBR y 12 de la LAULA), con lo que sería aconsejable que fueran igualmente notificadas de los actos que afectan a los municipios de su territorio, especialmente de los menores de 20.000 habitantes.

**ARTÍCULO 6**

En el apartado 1, donde dice “(...) que será presentada en el plazo de tres meses contados a partir del día siguiente a la notificación, en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía (...)”, debe decir “(...) que será presentada en el plazo de **diez días hábiles**”

Por tanto, la excepcionalidad se justifica como un procedimiento extraordinario que se sustrae al procedimiento general de enajenación que cumpla los principios de *igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación*, lo que no significa que se pueda sustraer al ejercicio del derecho de adquisición preferente reconocido en el artículo 35.2 de la Ley y regulado en el Capítulo I del Título II sometido a informe. Lo contrario sería quebrar el principio de legalidad. Por ese motivo, todas las enmiendas propuestas tienden a preservar el legítimo derecho de los ayuntamientos afectados por la adquisición preferente. Precisamente por eso, como reconoce la Ley, el procedimiento previsto en este Capítulo III se configura como un procedimiento excepcional que debe aplicarse de forma ocasional y justificada, y por supuesto, sin lesionar derechos expresamente reconocidos.

### **ARTÍCULO 18**

Este artículo regula el pago del precio establecido, admitiendo la posibilidad del pago aplazado hasta 25 años, aplicándose, en este caso, el tipo de 3,5 % de interés anual.

No parece razonable establecer para plazos tan amplios (25 años), tipos de interés fijo, por cuanto la evolución de la economía se ve reflejado en las transacciones realizadas en el mercado y de forma concreta en las operaciones prestatarias.

Las prácticas comerciales a largo plazo, con objeto de establecer situación justa ante la cambiante situación de la economía, se basa en el establecimiento de tipos de interés referidos a indicadores económicos como el Euribor.

Por los motivos anteriores se considera oportuno que la regulación del tipo de interés aplicable a los pagos aplazados se establezca de forma referenciada a un indicador económico que refleje la situación económica de cada momento a lo largo del todo periodo aplazado, lo que se considera lo más justo para ambas partes.”

LA SECRETARIA GENERAL,



Firmado digitalmente

Fecha: 2020.07.15  
09:24:58 +02'00'

Teresa Muela Tudela.