

## Conselleria d'Hisenda i Administració Pública

*DECRET LLEI 1/2013, d'1 de març, del Consell, de modificació de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat. [2013/2334]*

### PREÀMBUL

Este decret llei es dicta a fi de desplegar la competència expressa referent al patrimoni de la Generalitat que recullen els articles 71.2 i 72.a de la Llei Orgànica 1/2006, de 10 d'abril, de Reforma de la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, i com a conseqüència de la necessitat urgent d'adoptar les mesures necessàries que permeten una gestió adequada del patrimoni de la Generalitat, en el marc del compliment de les mesures que inclou el Pla Económico-financer de Reequilibri de la Comunitat Valenciana i amb vista a la consecució de l'objectiu d'estabilitat pressupostària.

Per això, amb l'objectiu d'obtenir la màxima eficiència i eficàcia en l'explotació i alienació de béns immobles de la Generalitat en vista de l'estat actual del mercat immobiliari, i a fi d'evitar situacions que impedisquen l'obtenció d'ingressos, és absolutament necessari en estos moments modificar la normativa corresponent a les matèries esmentades.

D'acord amb el que disposa la normativa bàsica estatal, i a l'empara de les competències assumides per la Generalitat, es fa necessari regular l'adjudicació directa en els aprofitaments i explotacions dels béns en els casos en què, per les peculiaritats d'estos, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, pertoque recórrer a esta figura jurídica. La nova regulació de l'article 75 de la Llei de Patrimoni de la Generalitat permetrà, de manera anàloga a la norma estatal, recollir les garanties necessàries per al compliment de la legislació bàsica.

Així mateix, es fa absolutament necessari regular el termini de vigència previst per a l'explotació directa de béns, el qual es fixa en una duració màxima de 30 anys, aplicant-s'hi així, per analogia, el previst per a les cessions gratuïtes d'ús en l'àmbit de la Generalitat. Este termini de 30 anys s'estableix amb el caràcter de màxim, i caldrà fixar-ne un altre menor en funció de l'optimització i rendibilitat previsible de l'operació i, si pertoca, de les característiques del bé de què es tracte.

Igualment, es justifica la modificació normativa relativa a l'alienació dels béns immobles que no es consideren necessaris per al desenvolupament adequat de les funcions de servici públic pròpies d'esta administració, ja que actualment es fa urgent que s'introdusca la possibilitat de subhastar a l'alça o a la baixa, en termes idèntics als que exposa la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, així com l'opció d'efectuar subhastes successives que permeten, d'una manera més àgil i eficaç, l'alienació necessària dels béns esmentats.

Respecte de la modificació de l'article 83 de la Llei autonòmica actual, convé fer constar que el comportament de l'economia en les promocions d'immobles, en general, i en especial de determinats sòls, actualment no faciliten, en absolut, la venda dels béns. Per a pal·liar esta situació i poder fer alienacions, en determinats casos, s'ha previst, igual que recull la normativa estatal, l'opció d'efectuar subhastes successives que permeten, d'una manera més àgil i eficaç, la transmissió necessària dels béns esmentats. Així, es considera una reducció d'un quinze per cent del preu base d'eixida en cada una de les tres subhastes posteriors restants.

Per tot això i a l'empara del que disposen els articles 44, 49 i 50 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, i l'article 58 de la Llei del Consell, s'estima necessari acudir a este procediment extraordinari per necessitat urgent. Amb este fi, a proposta del conseller d'Hisenda i Administració Pública i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 1 de març de 2013,

## Conselleria de Hacienda y Administración Pública

*DECRETO LEY 1/2013, de 1 de marzo, del Consell, de modificación de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat. [2013/2334]*

### PREÀMBULO

El presente decreto ley se dicta en desarrollo de la competencia expresa referente al patrimonio de la Generalitat recogida en los artículos 71.2 y 72.a de la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de Reforma de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, y como consecuencia de la urgente necesidad de adoptar las medidas necesarias que permitan una adecuada gestión del patrimonio de la Generalitat, en el marco del cumplimiento de las medidas contenidas en el Plan Económico-Financiero de Reequilibrio de la Comunitat Valenciana y en aras a la consecución del objetivo de estabilidad presupuestaria.

Por ello, con el objetivo de obtener la máxima eficiencia y eficacia en la explotación y enajenación de bienes inmuebles de la Generalitat ante el estado actual del mercado inmobiliario, y a fin de evitar situaciones que impidan la obtención de ingresos, es absolutamente necesario en estos momentos modificar la normativa correspondiente a las citadas materias.

De acuerdo con lo dispuesto por la normativa básica estatal, y al amparo de las competencias asumidas por la Generalitat, resulta necesario regular la adjudicación directa en los aprovechamientos y explotaciones de los bienes en los supuestos en los que, por sus peculiaridades, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda acudir a esta figura jurídica. La nueva regulación del artículo 75 de la Ley de Patrimonio de la Generalitat permitirá, de forma análoga a la norma estatal, recoger las garantías necesarias para el cumplimiento de la legislación básica.

Asimismo, resulta absolutamente necesario regular el plazo de vigencia previsto para la explotación directa de bienes, fijándose este en una duración máxima de 30 años, aplicándose así, por analogía, el previsto para las cesiones gratuitas de uso en el ámbito de la Generalitat. Este plazo de 30 años se establece con el carácter de máximo, debiendo fijarse otro plazo menor en función de la optimización y rentabilidad previsible de la operación y, en su caso, de las características del bien de que se trate.

Igualmente, se justifica la modificación normativa relativa a la enajenación de los bienes inmuebles que no se consideren necesarios para el adecuado desarrollo de las funciones de servicio público propias de esta Administración, al resultar actualmente apremiante que se introduzca la posibilidad de subastar al alza o a la baja, en idénticos términos a los expuestos por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como la opción de efectuar subastas sucesivas que permitan, de modo más ágil y eficaz, la necesaria enajenación de los citados bienes.

Respecto de la modificación del artículo 83 de la ley autonómica actual, conviene hacer constar que el comportamiento de la economía en las promociones de inmuebles, en general, y en especial de determinados suelos, no facilitan actualmente, en absoluto, la venta de los bienes. Para paliar esta situación y poder enajenar, en determinados supuestos, se ha previsto, al igual que se recoge en la normativa estatal, la opción de efectuar subastas sucesivas que permitan, de modo más ágil y eficaz, la necesaria transmisión de los citados bienes. Así, se contempla una reducción de un quince por ciento del precio base de salida en cada una de las restantes tres subastas posteriores.

Por todo ello y al amparo de lo previsto en los artículos 44, 49 y 50 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, y artículo 58 de la Ley del Consell, se ha estimado necesario acudir a este procedimiento extraordinario por urgente necesidad. A tal fin, a propuesta del conseller de Hacienda y Administración Pública y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 1 de marzo de 2013,

## DECRETE

*Article únic. Modificació de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat*

Es modifiquen els articles 75, 76.1, 80.3 i 83.1 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat, que queden redactats en la forma ressenyada en l'annex.

### DISPOSICIÓ FINAL

*Única. Entrada en vigor*

Este decret llei entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Mutxamel, 1 de març de 2013

El president de la Generalitat,  
ALBERTO FABRA PART

El conseller d'Hisenda i Administració Pública,  
JUAN CARLOS MORAGUES FERRER

### ANNEX

*Modificació de la Llei 14/2003, de 10 d'abril,  
de Patrimoni de la Generalitat*

«Article 75. Dels contractes d'explotació de béns immobles patrimonials per tercers

1. L'explotació dels béns immobles i dels drets que recaiguen sobre estos es podrà efectuar a través de qualsevol negoci jurídic típic o atípic.

2. Els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran atenent els principis d'igualtat, publicitat i concurrència, per mitjà de concurs, i es podran recollir en el plec de condicions particulars requisits addicionals en consideració a l'objecte del concurs.

3. Excepcionalment, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, serà procedent l'adjudicació directa.

Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa s'han de justificar de manera convenient en l'expedient. Per a això, en el procediment d'adjudicació directa de l'explotació cal aportar a l'expedient una memòria que justifique els motius que aconsellen l'oportunitat o conveniència de l'explotació del bé o dret, així com les causes per les quals es recorre a adjudicar-la de manera directa de conformitat amb l'apartat anterior, amb un informe previ dels servicis tècnics corresponents.

A la memòria esmentada s'unirà la documentació relativa a la personalitat i capacitat de qui sol·licita l'explotació, i, si pertoca, del seu representant; la identificativa del bé o dret, tant tècnica com jurídica, incloent-hi, si pertoca, els certificats registral i cadastral; i les condicions de l'explotació, amb la menció expressa del preu o de la renda derivada de l'explotació.

4. El plec de condicions de l'explotació pel procediment de concurs o d'adjudicació directa, que haurà de ser acceptat per l'interessat, se sotmetrà prèviament a un informe de l'Advocacia de la Generalitat, així com al de la Intervenció General en el cas que el valor de l'explotació siga igual o superior a 1.000.000 d'euros, que examinarà especialment les implicacions pressupostàries i economicofinanceres de l'operació».

*«Article 76. Duració dels contractes d'explotació de béns patrimonials*

1. El termini dels contractes d'arrendament o una altra forma de cessió d'ús o explotació no serà superior a 30 anys».

*«Article 80. Alienabilitat dels béns de domini privat*

3. L'alienació d'estos béns i drets s'efectuarà, amb la taxació pericial prèvia, per subhasta, concurs o adjudicació directa».

## DECRETO

*Artículo único. Modificación de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat*

Se modifican los artículos 75, 76.1, 80.3 y 83.1 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, que quedan redactados en la forma reseñada en el anexo.

### DISPOSICIÓN FINAL

*Única. Entrada en vigor*

El presente decreto ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Mutxamel, 1 de marzo de 2013

El president de la Generalitat,  
ALBERTO FABRA PART

El conseller de Hacienda y Administración Pública,  
JUAN CARLOS MORAGUES FERRER

### ANEXO

*Modificación de la Ley 14/2003, de 10 de abril,  
de Patrimonio de la Generalitat*

*«Artículo 75. De los contratos de explotación de bienes inmuebles patrimoniales por terceros*

1. La explotación de los bienes inmuebles y derechos recayentes sobre los mismos podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico típico o atípico.

2. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán atendiendo a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, mediante concurso, pudiéndose recoger en el pliego de condiciones particulares requisitos adicionales en atención a su objeto.

3. Excepcionalmente, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, procederá la adjudicación directa.

Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse convenientemente en el expediente. Para ello, en el procedimiento de adjudicación directa de la explotación deberá aportarse al expediente una memoria que justifique los motivos que aconsejan la oportunidad o conveniencia de la explotación del bien o derecho, así como las causas por las que se acude a su adjudicación directa de conformidad con el apartado anterior, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

A dicha memoria se unirá la documentación relativa a la personalidad y capacidad de quien interesa la explotación, y, en su caso, de su representante; la identificativa del bien o derecho, tanto técnica como jurídica, incluyendo, en su caso, las certificaciones registral y catastral; y las condiciones de la explotación, con expresa mención del precio o de la renta derivada de la explotación.

4. El pliego de condiciones de la explotación por el procedimiento de concurso o de adjudicación directa, que deberá ser aceptado por el interesado, se someterá previamente a informe de la Abogacía de la Generalitat, así como al de la Intervención General en el supuesto de que el valor de la explotación sea igual o superior a 1.000.000 de euros, que examinará especialmente las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación».

*«Artículo 76. Duración de los contratos de explotación de bienes patrimoniales*

1. El plazo de los contratos de arrendamiento u otra forma de cesión de uso o explotación no será superior a 30 años».

*«Artículo 80. Enajenabilidad de los bienes de dominio privado*

3. La enajenación de estos bienes y derechos se efectuará, previa tasación pericial, por subasta, concurso o adjudicación directa».

*«Article 83. Formes d'alienació de béns immobles i drets immobiliaris*

1. L'alienació dels béns immobles i dels drets reals que recauen sobre estos es realitzarà, amb la taxació pericial prèvia, per subhasta, llevat del que disposen els apartats 2 i 3 d'este article.

L'alienació d'estos béns i drets es podrà acordar per lots i versarà sobre un tipus expressat en diners.

La subhasta es podrà realitzar a l'alça o a la baixa, i, si pertoca, amb la presentació de postures en un sobre tancat. Es podrà recórrer, igualment, a sistemes de subhasta electrònica. La modalitat de la subhasta es determinarà atenent les circumstàncies de l'alienació, i l'adjudicació en la subhasta a l'alça s'efectuarà a favor de qui presente l'oferta econòmica més avantajosa.

En el cas que l'adjudicació resulte fallida per no poder formalitzar-se el contracte per una causa imputable a l'adjudicatari, es podrà realitzar l'alienació a favor del licitador que haja presentat la següent oferta més avantajosa o es procedirà a l'alienació directa del bé, sempre que no haja transcorregut més d'un any des de la realització de la subhasta.

Si queda deserta la primera subhasta, se'n podran realitzar fins a tres més successives sobre el mateix bé, en un termini no superior a un any des de la convocatòria de la primera subhasta; el tipus de licitació serà el de la subhasta immediata anterior, que es podrà reduir fins a un 15 per cent en cada nova subhasta per una resolució motivada de la direcció general competent en matèria de patrimoni.

No obstant el que disposen els paràgrafs precedents, es podran efectuar en una única convocatòria la primera subhasta junt amb les tres restants en els mateixos termes. Per a prendre part en la segona subhasta, o en la tercera o quarta que es realitzen successivament en el cas que la subhasta anterior quede deserta, cal presentar en un sobre tancat l'oferta i la fiança per un import del 25 per cent del tipus de licitació, indicant la subhasta per a la qual es presente i amb els requisits que s'especifiquen en el plec de condicions.

Transcorregut un any des de la data de la convocatòria de la primera subhasta sense que s'hagen adjudicat els béns o drets, si se celebrara nova subhasta, esta tindrà el caràcter de primera, a l'efecte de la qual es realitzarà una nova taxació».

*«Artículo 83. Formas de enajenación de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios*

1. La enajenación de los bienes inmuebles y derechos reales recaentes sobre los mismos se realizará, previa tasación pericial, por subasta, salvo lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo.

La enajenación de estos bienes y derechos podrá acordarse por lotes y versará sobre un tipo expresado en dinero.

La subasta podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado. Se podrá acudir, igualmente, a sistemas de subasta electrónica. La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación, y la adjudicación en la subasta al alza se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la enajenación a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa o procederse a la enajenación directa del bien, siempre que no hubiera transcurrido más de un año desde la celebración de la subasta.

Si quedara desierta la primera subasta, podrán celebrarse hasta tres subastas sucesivas más sobre el mismo bien en un plazo no superior a un año desde la convocatoria de la primera subasta, siendo el tipo de licitación el de la subasta inmediata anterior, que podrá reducirse hasta en un 15 por ciento en cada nueva subasta por resolución motivada de la dirección general competente en materia de patrimonio.

No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, podrá efectuarse en una única convocatoria la primera subasta junto con las tres restantes en los mismos términos. Para tomar parte en la segunda subasta, o en la tercera o cuarta que se celebrarán sucesivamente en el caso de que la subasta anterior quedara desierta, es necesario la presentación en sobre cerrado de la oferta y la fianza por importe del 25 por ciento del tipo de licitación, indicando la subasta para la que se presente y con los requisitos que se especifiquen en el pliego de condiciones.

Transcurrido un año desde la fecha de la convocatoria de la primera subasta sin que se hayan adjudicado los bienes o derechos, si se celebrara nueva subasta, esta tendrá el carácter de primera, a cuyo efecto se realizará una nueva tasación».