

Expte.

DI-200/2014-5

**EXCMA. SRA CONSEJERA DE
EDUCACIÓN, UNIVERSIDAD, CULTURA Y
DEPORTE
Avda. Gómez Laguna, 25 6ª planta
50009 ZARAGOZA
ZARAGOZA**

ASUNTO: Sugerencia relativa al ejercicio del derecho de tanteo sobre Bienes de Interés Cultural previsto en el art. 40.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés por el Gobierno de Aragón a favor de otra Administración.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 30 de enero de 2014 tuvo entrada en esta Institución una queja que hacía referencia a los siguientes hechos:

En agosto de 2013, el Gobierno de Aragón recibió notificación fehaciente de que se iba a proceder a la venta entre particulares del "Torreón de La Lisalta" -Bien de Interés Cultural, ubicado en Cosuenda-, sin que por parte de la Administración autonómica se ejercitara el derecho de tanteo que, para este tipo de bienes y en caso de enajenación, establece el art. 40 de la Ley 3/1999, del Patrimonio Cultural de Aragón.

Al parecer, el Ayuntamiento de Cosuenda habría mostrado su interés en adquirir dicho inmueble, lo que podría haber tenido lugar si el Gobierno de Aragón hubiera ejercitado su derecho de tanteo a favor del Consistorio, tal y como permite el mencionado artículo 40. Esta posibilidad, sin embargo, no se contempló por el Gobierno de Aragón, habiendo mostrado el citado Consistorio su disconformidad con este actuar de la Administración autonómica que le privaba de la adquisición de un Bien de Interés Cultural sito en la localidad y por el que estaba especialmente interesado.

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción.

Con tal objeto, se envió con fecha 7 de febrero de 2014 un escrito al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón recabando información acerca de:

1) los motivos por los que el Gobierno de Aragón renunció al mencionado derecho de tanteo.

2) si el Ayuntamiento de Cosuenda comunicó en algún momento al Gobierno de Aragón su interés en adquirir la "Torre de La Lisalta". En caso de respuesta afirmativa, con indicación de fechas.

3) si el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón comunicó al Ayuntamiento de Cosuenda la venta del indicado bien entre particulares así como la posibilidad de que el Gobierno de Aragón ejerciera a favor del Consistorio el derecho de tanteo previsto en la Ley 3/1999.

TERCERO.- La respuesta del Departamento se recibió el 13 de marzo de 2014, y en ella hace constar, textualmente, lo siguiente:

"La torre de la Lisalta, sita en Cosuenda (Zaragoza) está incluida, en la categoría de monumento, en la Orden, de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados bienes de interés cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 31/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA de 22 de mayo de 2006).

En el artículo 40.1 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, se establece la obligación para el propietario de un bien de interés cultural de notificar al Departamento responsable de patrimonio cultural la enajenación, del bien protegido o de los inmuebles que se ubiquen en su entorno de protección.

En cumplimiento de lo establecido en dicho artículo, D., propietario por título de herencia de la torre de la Lisalta, sita en Cosuenda (Zaragoza), notificó en forma mediante un escrito, con fecha de entrada en el registro el 6 de agosto de 2013, dirigido al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte la enajenación onerosa del inmueble protegido por el precio de ocho mil euros (8.000 euros) a D. y a Dña.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés, dentro de los dos meses siguientes a la notificación por parte del propietario del bien de interés cultural de la venta de este, el titular del Departamento competente en materia de Patrimonio Cultural podrá ejercer el derecho de tanteo a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o a favor de otra Administración Pública o institución sin ánimo de lucro.

La decisión sobre el ejercicio del derecho de tanteo es una decisión discrecional y por tanto este Departamento deber valorar su interés en el ejercicio de ese derecho o no no siendo obligado para la Administración ejercer el tanteo o el retracto sobre el bien y pudiendo, por tanto renunciar a su ejercicio en función de diversas circunstancias incluidas las económicas .

En cuanto al ejercicio del tanteo por el Gobierno de Aragón a favor de otra administración, tampoco existe una obligación legal al respecto. Asimismo, y aunque obran en la Dirección General de Patrimonio Cultural copia de varios documentos que el Ayuntamiento de Cosuenda remitió en 2011 (expedientes municipales, solicitud de asistencia técnica al Gobierno de Aragón en 1995 -

asistencia técnica que se prestó ese mismo año- y correspondencia mantenida entre el Ayuntamiento y la anterior propiedad de la torre entre 1995 y 2011), no consta ningún escrito que el Ayuntamiento de Cosuenda haya dirigido al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte o a la Dirección General de Patrimonio Cultural en el que a lo largo de estos años haya manifestado su interés en comprar la torre o en que, ante una posible compraventa de la torre, se ejerciera el derecho de tanteo sobre ella a su favor.

Respecto al ejercicio del derecho de tanteo sobre la torre de la Lisalta al que tiene derecho este Departamento toda vez que se plantee su posible compra-venta por voluntad de su legítimo propietario, el pasado mes de septiembre, tras haber recibido, en tiempo y forma, la notificación de la anterior propiedad sobre su intención de vender el bien, se resolvió mediante la Orden, de 9 de septiembre de 2013, del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, renunciar al ejercicio del derecho de tanteo que ostenta el Gobierno de Aragón en la compra de la denominada torre de la Lisalta, sita en Cosuenda (Zaragoza) Esta orden fue notificada a D. mediante un escrito de fecha de 17 de septiembre de 2013, siguiendo el procedimiento legalmente establecido

A la vista de lo anterior, se responde a las cuestiones concretas planteadas por el Justicia de Aragón en los siguientes términos:

1. - Sobre los motivos por los que el Gobierno de Aragón renunció al mencionado derecho de tanteo

La decisión sobre el ejercicio del derecho de tanteo, así como del derecho de retracto, sobre un bien protegido en algunas de las categorías del patrimonio cultural aragonés por parte del Gobierno de Aragón es una decisión discrecional, en cuya valoración han de tenerse en cuenta cuestiones no solo relativas al valor cultural, arquitectónico, arqueológico, histórico, etc del bien, sino también relativas a la disposición de medios económicos para poder adquirirlo o el riesgo real en el que se encuentre el bien protegido. Es cierto que el estado de conservación de la torre de la Lisalta de Consuenda (Zaragoza) no es bueno, pero también lo es que el ejercicio del derecho de tanteo, así como una posible expropiación, son siempre medidas extraordinarias a las que acudir en estos casos para los que la Ley del Patrimonio Cultural Aragonés preve otros mecanismos menos drásticos de actuación que la asunción de la propiedad del bien. Por otro lado, la actual situación económica limita en mucho la disponibilidad de medios de los que goza la Comunidad Autónoma de Aragón haciendo inviable la compra de todos y cada uno de los monumentos protegidos culturalmente que sean puestos a la venta por sus propietarios.

2.- Sobre si el Ayuntamiento de Cosuenda comunicó en algún momento al Gobierno de Aragón su interés en adquirir la torre de la Lisalta

El Ayuntamiento de Cosuenda nunca, hasta después de la renuncia del derecho de tanteo por el Gobierno de Aragón sobre la torre de la Lisalta, ha manifestado formalmente su interés en comprar la referida torre, así como nunca hasta ahora ha solicitado que se ejerza el derecho de tanteo a su favor sobre la citada torre.

3.- Sobre si el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón comunicó al Ayuntamiento de Cosuenda la venta del indicado bien entre particulares y la posibilidad de que el Gobierno

de Aragón ejerciera, a su favor, el derecho de tanteo previsto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo

Así habría sucedido si el Ayuntamiento hubiera anunciado al Gobierno de Aragón su intención de adquirir el monumento, cosa que no sucedió.”

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Se aborda en este expediente la cuestión relativa a la forma en la que se articula el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre Bienes de Interés Cultural por parte del Gobierno de Aragón. En concreto, cuando dicho ejercicio se hace a favor de otra Administración.

En el presente caso, el Ayuntamiento de Cosuenda habría mostrado su interés en adquirir el conocido como “Torreón de la Lisalta”, cuando, en verano de 2013, tuvo conocimiento de que iba a ser objeto de venta entre particulares.

El vendedor notificó al Gobierno de Aragón, en agosto de 2013, su intención de enajenar el bien a los efectos de que la Administración autonómica ejercitara, si lo estimaba oportuno, el derecho de tanteo que le reconoce el art. 40.2 Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés.

El Gobierno de Aragón, tras valorar dicha posibilidad, decidió renunciar al ejercicio de este derecho tanto para sí como a favor de otra Administración, si bien lo hizo sin haber llegado a comunicar previamente la existencia de la enajenación al Consistorio de Cosuenda para que, como posible interesado, se pronunciara sobre la posibilidad de que dicho derecho se ejerciera por el Gobierno de Aragón a su favor.

Desde el Gobierno de Aragón se informa de que este derecho es discrecional y que, en el supuesto que nos ocupa, se decidió renunciar al mismo tras valorar una serie de aspectos, tales como el cultural, arquitectónico, histórico, arqueológico y el económico. Se añade que, en cualquier caso, jamás se tuvo conocimiento de que el Ayuntamiento de Cosuenda estuviera interesado en adquirir el bien.

Por su parte, el Ayuntamiento de Cosuenda aduce que el Gobierno de Aragón debería haberles comunicado la venta del bien para instar, en su caso, al Gobierno a que ejercitara a su favor el derecho de tanteo ya mencionado.

SEGUNDA.- A nuestro juicio, las diferencias entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Cosuenda sobre cómo deben ejercitarse los derechos de tanteo y de retracto sobre bienes de interés cultural derivan del escueto e insuficiente tenor del precepto que lo regula.

Así, el art. 40 de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés, está redactado en los siguientes términos:

“Tanteo y retracto.

1. Quien trate de enajenar un Bien de Interés Cultural o un inmueble de su entorno delimitado en la misma declaración deberá notificarlo al Departamento

responsable de Patrimonio Cultural, indicando precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Los subastadores deberán notificar igualmente y con suficiente antelación las subastas públicas en que se pretenda enajenar algunos de estos bienes.

2. Dentro de los dos meses siguientes, el Consejero podrá hacer uso del derecho de tanteo para la propia Administración de la Comunidad Autónoma, para cualquier otra Administración pública o para una institución sin ánimo de lucro, obligándose al pago del precio simultáneamente, salvo acuerdo con el interesado en otra forma de pago.

3. Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado correctamente, el Consejero podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la enajenación.

4. Los Notarios no autorizarán ni los Registradores de la Propiedad inscribirán ningún acto o documento relativo a la enajenación de alguno de los inmuebles a que hace referencia este artículo sin que se acredite haber cumplido cuantos requisitos en él se recogen”.

(El subrayado es nuestro).

En concreto, las dudas que plantea el texto transcrito giran en torno a la forma en la que debe ordenarse el ejercicio del derecho de tanteo cuando es a favor de otra Administración o para una institución sin ánimo de lucro.

En estos casos, del texto se desprende que la Administración interlocutora ante el vendedor y comprador particular es siempre la autonómica; pero, en la medida en que este derecho puede no ejercitarse para sí misma, debemos plantearnos la función y presencia de otras Administraciones o terceros que pueden verse beneficiados por haberse ejercitado el derecho a su favor.

En este sentido, no se producen disfunciones de comunicación cuando son estos posibles interesados los que directamente ponen en conocimiento del Gobierno de Aragón su interés en que éste ejerza el derecho de tanteo - o retracto- a su favor-.

Pero, ¿qué ocurre en el caso de que el Gobierno de Aragón no tenga información sobre posible terceros o administraciones interesadas en el bien que se pretende vender?.

Del texto del art. 40 no se desprende obligación alguna para la Administración autonómica de “buscar” posibles interesados, lo que es válido para supuestos en los que de las circunstancias concurrentes no resulta previsible la aparición de otros sujetos interesados.

El problema surge, sin embargo, en situaciones como la que nos ocupa, en la que el Ayuntamiento de Cosuenda, ya desde los años 90, ha mostrado un especial interés en que el “Torreón de la Lisalta” se mantenga adecuadamente, solicitando para ello en varias ocasiones al Gobierno de Aragón -la última, en el año 2011-, su auxilio para dirigirse a los propietarios del bien intimándoles a cumplir sus obligaciones de conservación. Peticiones que fueron atendidas por el Gobierno de Aragón.

Es decir, que si bien en sentido estricto el Gobierno de Aragón desconocía que el Ayuntamiento de Cosuenda deseaba adquirir el bien -lo que tampoco es extraño en la medida en que el inmueble en cuestión no se había pretendido vender por su titular con anterioridad-, lo que sí sabía era de su interés -continuado en el tiempo- en que este no acabara en ruinas, habiendo actuado con los medios que tenía en su mano para evitar su deterioro. Y este interés podría haber sido valorado por el Gobierno de Aragón como indicio de una posible voluntad del Consistorio en la adquisición de la torre.

En esta tesitura, los principios de buena fe y de colaboración entre Administraciones nos llevan a considerar que desde el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón se debería haber comunicado al Ayuntamiento de Cosuenda la existencia de una venta entre particulares sobre el "Torreón de la Lisalta", a los efectos de que, en su caso, se pudiera ejercer por el Gobierno de Aragón el derecho de tanteo a favor del Consistorio.

De esta manera, esta especialidad del derecho de tanteo y retracto sobre Bienes de Interés Cultural encuentra una completa aplicación y sentido para aquellas Administraciones y terceros que, por sí solos, no pueden ejercer este derecho y, además, carecen de información sobre cuándo y a quién se van a vender los bienes en cuya adquisición están interesados.

Y todo ello sin olvidar que corresponderá al Gobierno de Aragón la decisión final sobre su intervención, ejercitando este derecho, así como comprobando que las restantes Administraciones y terceros interesados aportan garantías suficientes para hacer frente al precio por el que se enajena el bien -evitándose así, posibles quebrantos económicos al Gobierno de Aragón-.

TERCERA.- A la vista de lo expuesto, estimamos oportuno sugerir al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón que:

1º) establezca un protocolo de actuación dirigido a clarificar la forma en la que se articula el ejercicio del derecho de tanteo y de retracto previsto en el art. 40 de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés; en particular, para el supuesto en que dichos derechos se ejerciten por el Gobierno de Aragón a favor de otra Administración pública distinta de la autonómica o de instituciones sin ánimo de lucro.

2º) en cualquier caso, que en el ejercicio de los mencionados derechos de tanteo y de retracto, la Administración autonómica transmita la información de la que dispone sobre la enajenación del Bien de Interés Cultural en cuestión a aquellas otras Administraciones públicas o terceros que pudieran estar interesados en su adquisición preferente; ello con el objeto de que se valore la posibilidad de que estos derechos se puedan ejercitar a su favor.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón las siguientes SUGERENCIAS:

1º) que establezca un protocolo de actuación dirigido a clarificar la forma en la que se articula el ejercicio del derecho de tanteo y de retracto previsto en el art. 40 de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés; en particular, para el supuesto en que dichos derechos se ejerciten por el Gobierno de Aragón a favor de otra Administración pública distinta de la autonómica o de instituciones sin ánimo de lucro.

2º) que, en cualquier caso, en el ejercicio de los mencionados derechos de tanteo y de retracto, la Administración autonómica transmita la información de la que dispone sobre la enajenación del Bien de Interés Cultural en cuestión a aquellas otras Administraciones públicas o terceros que pudieran estar interesados en su adquisición preferente; ello con el objeto de que se valore la posibilidad de que estos derechos se puedan ejercitar a su favor.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 29 de abril de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE