FIRMADO POR
El Director de la Agencia
Eduardo Beut González
28/05/2026

Expediente: 2513991E: 2025/552 **Ref.:** I-9384 **Asunto:** Presuntas irregularidades enajenación patrimonio **Denunciado:** INICIATIVA PER LA PROMOCIÓ DEL TINT DE MORELLA S.L (INPROTINT S.L)	**AREA DE EVALUACION, COMPROBACIÓN E INSPECCION**

RESOLUCIÓN DE ARCHIVO

El director de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, en el ejercicio de las funciones y competencias atribuidas por la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, modificada por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre y atendiendo a los siguientes

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Alerta y contenido.

Se presentó alerta relativa a presuntas irregularidades en la enajenación de locales comerciales en promoción publica efectuada por parte de la empresa municipal en los terrenos de la antigua fábrica del Tint de Morella.

La persona alertadora manifiesta, en síntesis, presunta arbitrariedad en la fijación de los precios de venta y presunto trato de favor efectuado en la enajenación al precio de 400 €/m2 y la efectuada a mercantil privada, adjuntándose documentación relativa al objeto de la denuncia así como la relación de precios por los que habrían sido enajenados otros inmuebles.

SEGUNDO. - Apertura del expediente.

La alerta presentada ha dado lugar a la apertura del expediente 2513991E: 2025/552, habiéndose acusado recibo de esta por parte de la Agencia tal y como dispone el artículo 35.3 del Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de 27 de junio de 2019 (DOGV núm. 8582, de 2.07.2019).

TERCERO.- Actuaciones realizadas en la fase de análisis.

Una vez analizado el objeto de los hechos y conductas concretados en la alerta, recogidos en el apartado primero de los antecedentes de hecho, y a los efectos de poder realizar un correcto análisis de la verosimilitud, mediante requerimiento N.º 203993 de fecha **17 de noviembre de 2025** (registro de salida 1307, de la misma fecha), se solicitó a la empresa municipal IMPROTINT S.L a través del Ayuntamiento de Morella, la siguiente información y documentación:

1.- Informe del secretario del Ayuntamiento relativo a la venta de locales comerciales por la sociedad INPROTINT S.L durante 2014 propiedad de dicha sociedad detallándose:

- *Numero de inmuebles enajenados durante el citado ejercicio y metros cuadrados de los mismos.*
- *Valoración pericial de los mismo o en caso de no disponerse criterios ó elementos que se tuvieron en cuenta para determinar los precios de venta.*
    - *Adquirente y criterios de selección del comprador, en su caso.*
    - *Tipo de licitación de los inmuebles, ofertas recibidas y precio de enajenación.*
    - *forma de pago y garantías otorgadas en caso de venta aplazada.*
    - *Procedimiento de publicidad que se efectuada por la mercantil para llevar a cabo las enajenaciones.*

Junto al certificado deberá adjuntarse las normas ó pliego de condiciones que rigieron las citadas enajenaciones durante el 2014 y acuerdo de aprobación de las mismas.

2.- Modelo 200 ó equivalente de pago del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 de la citada sociedad.
3.- Escritura de disolución de la mercantil Inprotint S.L

En fecha 1 de diciembre de 2025 (número de registro de entrada 1390) tuvo entrada en la AVAF la documentación requerida.

Mediante requerimiento N.º 210678 de fecha **18 de enero de 2026** (registro de salida 46, de 19 de enero), se solicitó a la empresa municipal IMPROTINT S.L a través del Ayuntamiento de Morella, la siguiente información y documentación:

- *Estatutos vigentes de INPROTINT S.L durante el periodo 2005 a 2014 ambos inclusive.*
- *Relación certificada por la secretaria-intervención del Ayuntamiento comprensiva de la enajenación de **locales comerciales durante el periodo 2005 a 2013** por la sociedad INPROTINT S.L, detallándose:*
    - *Identificación del inmueble (local N.º x), metros cuadrados de superficie construida del mismo y valor catastral en el momento de su enajenación.*
    - *Informe sobre valor de tasación y fecha de éste, en su caso, adjuntándose copia del mismo o pronunciamiento expreso de su inexistencia.*
    - *Identificación del Adquirente, fecha de escritura de la enajenación y precio enajenación.*
    - *Existencia de pliegos de condiciones de las enajenaciones ó pronunciamiento expreso de la inexistencia de los mismos.*
    - *Procedimiento de publicidad que le conste se llevara a cabo por la mercantil para las enajenaciones.*
- *Certificado del acuerdo municipal de disolución de la mercantil INPROTINT S.L e informe de la alcaldía de las razones por las que no se ha llevado a cabo la disolución efectiva de la misma.*
- *Certificado del envío y contenido del Balance y cuenta de resultados de la entidad de los últimos 5 años rendidas en la OVEL.*
- *Informe descriptivo del activo existente en la sociedad a fecha 31/12/2025.*

En fecha 10 de febrero de 2026 (número de registro de entrada 165) tuvo entrada en la AVAF la documentación requerida.

Mediante requerimiento N.º 214999 de fecha **23 de febrero de 2026** (registro de salida 215, de 23 de febrero), se solicitó a la empresa municipal IMPROTINT S.L a través del Ayuntamiento de Morella, la siguiente información y documentación:

- *Actas integras de los acuerdos del Consejo de administración de IMPROTINT S.L en los que se adoptó la decisión de enajenación de los locales comerciales a partido político en el año 2005 y a la mercantil COMUNICACIONS DEL PORTS S.A el 29 de diciembre de 2014.*

En fecha 10 de marzo de 2026 (número de registro de entrada 353) tuvo entrada en la AVAF informe de la alcaldía de la inexistencia de actas adjuntándose declaración suscrita a fecha actual por un miembro del consejo de administración de IMPROTINT SL y ex presidente del mismo, en relación a las circunstancias vinculadas a las citadas operaciones.

Mediante requerimiento N.º 218042 de fecha **17 de marzo de 2026** (registro de salida 302, de 17 de marzo), se solicitó a la empresa municipal IMPROTINT S.L a través del Ayuntamiento de Morella, la siguiente información y documentación:

- *Vista contestación de la alcaldía (RE 353/2026, de 10 de marzo) se aporte toda la documentación disponible a la que refiere "existe" relativa a las dos enajenaciones efectuadas en el 2005 y 2014 por IMPROTINT S.L. En especial la que acredite la formación de voluntad del órgano societario correspondiente a las mismas.*

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

En fecha 8 de abril de 2026 (número de registro de entrada 664) tuvo entrada en la AVAF informe de la alcaldía de que no consta documentación adicional en el Ayuntamiento sobre las enajenaciones mencionadas, más allá de la ya comunicada previamente indicando que la única información disponible son cartas de ofrecimiento para la venta de dos locales dirigidas a asociaciones y entidades sin ánimo de lucro. Por último, señala que no existe documentación que acredite la decisión del órgano societario de la empresa municipal respecto a dichas operaciones:

> **Primero**.- Que, revisados los archivos municipales y la documentación obrante en este Ayuntamiento de Morella, no consta documentación adicional a la ya indicada en la contestación anterior (RE nº 353/2026 de 10 de marzo), relativa a las enajenaciones referidas.
>
> **Segundo**.- Que la única documentación disponible en este Ayuntamiento en relación con dichas operaciones consiste en cartas de ofrecimiento dirigidas a asociaciones y entidades sin ánimo de lucro de Morella, relativas a la venta de dos locales comerciales propiedad de la empresa INPROTINT S.L.
>
> **Tercero**.- Que este Ayuntamiento no dispone de documentación que acredite la formación de la voluntad del órgano societario de la mercantil INPROTINT S.L. en relación con las citadas enajenaciones.

CUARTO.-Priorización del expediente.

Mediante Resolución núm. 1133/2024, de fecha **4 de diciembre**, por la que se *"aprueba el plan de choque y se adoptan medidas para su ejecución en el área de Análisis e Investigación de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción en la Comunitat Valenciana"*, se acordó ordenar al área de Análisis e Investigación de la AVAF la ejecución de las tareas que procedan en orden a realizar la comprobación de la totalidad de denuncias que consten en la Base de Datos del área calificadas en estado de "Pendientes", a fecha 1 de diciembre de 2024, y priorizar las denuncias y expedientes que, como consecuencia de la aplicación de lo ordenado en el apartado primero, se considere por el área de Análisis e Investigación incurren en causas de inadmisión, con respecto a otros expedientes que hayan tenido entrada con anterioridad, así como aquéllas que se encuentren dentro del plazo de 30 días hábiles para dictar la resolución del director o la directora sobre el inicio del procedimiento o el archivo como resultado de una denuncia o solicitud.

QUINTO.- Instrucción 1/2026: Prioridades de investigación

En el artículo 11 de la Instrucción 1/2026 (resolución N.º 221/2026, de **28 de marzo de 2026**), fundamentándose en el principio de eficacia y eficiencia en el cumplimiento de los fines encomendados y con el fin de una adecuada asignación y utilización de los recursos públicos disponibles, se regulan las circunstancias en las que se propondrá el archivo de las comunicaciones, disponiéndose que, en todos los casos, se dejará constancia expresa de las irregularidades apreciadas y se procederá a dar traslado al órgano competente de la resolución que declare el archivo de las actuaciones, incluyendo, en su caso, la formulación de recomendaciones de mejora.

SEXTO.- Informe Previo de verosimilitud

Visto que el artículo 12 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, establece que el inicio de las actuaciones por parte de la Agencia se producirá cuando se haya comprobado la existencia de indicios razonables de veracidad de los hechos o conductas que hayan sido objeto de la denuncia, tras el análisis efectuado por el Área de Evaluación, comprobación e inspección, se emitió informe previo de verosimilitud en fecha 14 de mayo de 2026.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

En fecha 20 de mayo de 2026 la instructora del expediente emitió diligencia modificativa de la propuesta de acuerdo contenida en el informe previo de verosimilitud de fecha 14 de mayo, al amparo del artículo 109.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas(en adelante, LPAC), cuya propuesta es la que sirve de base para la presente Resolución; todo ello al no haberse acreditado la concurrencia de los presupuestos exigidos por los artículos 59.1 y 72 de la ley 7/1998, de funcionamiento del Tribunal de Cuentas, para la remisión de las actuaciones al dicho órgano.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

ANÁLISIS DE LOS HECHOS

PRIMERO.- Competencia de la Agencia.
Debe señalarse, que los hechos que se denuncian están relacionados con presuntas irregularidades en la enajenación de patrimonio publico por mercantil participada por entidad local. Por tanto, nos encontramos dentro del ámbito de actuación de esta Agencia, de acuerdo con lo previsto en los artículos 1 y 3 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana.

SEGUNDO.- Duplicidad de Actuaciones.
La Agencia no tiene constancia que estos hechos estén siendo investigados por la autoridad judicial, Ministerio Fiscal o policía judicial. Por ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Ley, esta agencia tiene competencia para el análisis de los hechos denunciados.

TERCERO.- Estudio contenido de la alerta.
Para proceder a iniciar una investigación, los hechos descritos en la denuncia deben ser analizados y evaluados con el objeto de determinar la verosimilitud de los mismos en los términos que dispone el artículo 12 de la Ley 11/2016.

La alerta versa sobre la existencia de presuntas irregularidades en la enajenación de patrimonio inmobiliario por parte de la sociedad municipal de Morella INPROTINT S.L.

1.- Antecedentes y consideraciones de relevancia

INPROTINT S.L es una empresa publica del Ayuntamiento de Morella constituida el 26 de julio de 2001 con una participación mayoritaria de la sociedad municipal CISE S.A.U (85,5%) participada al mismo tiempo al 100% por el Ayuntamiento.

La sociedad adquiere la unipersonalidad al adquirir la totalidad de las participaciones de los socios privados mediante escritura otorgada en Morella el día 17 de agosto de 2006.

El objeto social de IMPROTINT S.L es la adquisición de los terrenos en los que se hallaba enclavada la antigua fábrica del Tint de Morella para su posterior urbanización junto con los de su entorno, con el fin de promover y construir en los mismos, viviendas, locales comerciales y plazas de garaje, realizando a su vez la venta de las unidades resultantes.

La representación y administración de la sociedad esta encomendada al Consejo de administración siendo la Junta General de Socios el órgano soberano de la sociedad.

De la escritura de constitución de IMPROTINT S.L consta la siguiente relación de cargos en la citada sociedad:

Presidente	JLQB
Vicepresidentes	1º JmBA 2º JMM
Secretario	MRS
Vocales consejeros	ARG FaMC EVP CRR

Constan entre las facultades otorgadas al Consejo de Administración recogidas en el artículo 18 de los estatutos de la sociedad, entre otras:

> c).- Comprar, vender, permutar e hipotecar, bienes e inmuebles, fijar precios que podrá pagar o percibir al contado o a plazos, y constituir en caso de aplazamiento de precios, activa o pasivamente, las garantías que estime oportunas, incluso condiciones resolutorias o hipotecas, que, en su caso, podrá cancelar, estipular diferencias a favor o en contra en supuestos de permuta, y en negocios de hipoteca con todas las facultades reseñadas en la letra b).- y en general, realizar toda clase de negocios de disposición y enajenación, con libre facultad de fijar elementos naturales, especiales y accidentales de los respectivos convenios.

2.- Cuestiones básicas y de interés sobre la enajenación de los bienes patrimoniales municipales

En primer lugar cabe señalar la **exclusión** de este tipo de contratos **de la normativa de contratación**. El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre (LCSP) establece que "se encuentran excluidos de la presente Ley" y que "tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial".

No obstante, se limita o matiza esta exclusión en la misma LCSP en su artículo 4, al regular *"la aplicación de los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse."*

En este sentido, el Informe de la Junta Consultiva de Contratación de Aragón (JCCA) número 10/17, de fecha 27/09/17 establece respecto del régimen jurídico de estos contratos patrimoniales de las entidades locales, lo siguiente:

"La adjudicación de los contratos patrimoniales se rige por sus normas específicas. Como puso de relieve esta Junta en sus informes 4/2009, de 15 de abril4 y 10/2010, de 15 de septiembre, conforme al artículo 4.1 p) TRLCSP, los contratos patrimoniales (entendiendo por tales aquellos contratos regulados en la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas) están excluidos de la aplicación del TRLCSP y esta exclusión hace que los reenvíos de las normas patrimoniales a las disposiciones de la normativa de contratación pública resultan en la práctica carentes de efectividad. Aunque esta exclusión no es absoluta; primero porque la Disposición Adicional Segunda del propio TRLCSP contempla las reglas referentes a las competencias de los órganos de contratación de las entidades locales referidas a los contratos patrimoniales y segundo porque, de conformidad con el artículo 4.2 TRLCSP, los contratos, negocios y relaciones jurídicas excluidos se regulan por sus normas especiales, aplicándose los principios del mismo para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse".

Ahora bien, la prelación de fuentes en materia patrimonial es una cuestión fundamental, que vertebra la totalidad de la gestión patrimonial, ya que el hecho de no aplicar correctamente la norma correspondiente nos puede llevar a la adopción de acuerdos o resoluciones viciadas de nulidad, como por ejemplo podría suceder con una enajenación directa, por aplicación de un precepto de carácter supletorio frente a uno de aplicación directa.

Y como no, el **procedimiento** a seguir para la enajenación de los bienes inmuebles, la regla general sigue siendo la subasta, porque como reitera el Tribunal Supremo, razones constitucionales de igualdad y eficacia, fundamentan la utilización de dicho procedimiento. En el mismo sentido se pronuncia la Dirección General de Registros y Notariado (DGRN).

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

Es exigible la **depuración física y jurídica** de los inmuebles a enajenar, con carácter previo al inicio de los tramites conducentes a aquella, tal y como recoge la normativa patrimonial, o para dar de alta un bien en Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD), por ejemplo.

Otro de los requisitos a los que hay que dar cumplimento es el de la obligación de comunicar al órgano competente de la Comunidad Autónoma toda enajenación de bienes que se lleve a cabo, y en el caso de que el valor del bien a enajenar excediera del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación, se requerirá, además, autorización. Se trata de dos obligaciones distintas en dos momentos diferentes, en el primer caso es necesario que se haya adoptado el acuerdo de enajenación y en el segundo, la autorización es previa a la adopción del acuerdo.

En cuanto a la valoración, cualquier gestión patrimonial que realicemos conlleva una valoración del bien que sea objeto de la misma, además de que requiere que dicha valoración se efectué por quien cuenta con la pericia suficiente para poder llevarla a cabo. De hecho, los tribunales se han pronunciado reiteradamente declarando la nulidad de determinados procedimientos, bien por falta de valoración, por la inadecuación de la misma, especialmente en supuestos de permutas, o incluso por la falta de pericia de quien la realiza.

La obligación de **inscribir los bienes en el Registro de la Propiedad**, auténtico registro jurídico, es otro de los medios que el ordenamiento jurídico reconoce a la Administración para la protección y defensa de su patrimonio. Si bien a diferencia del Inventario General de Bienes y Derechos, la inscripción registral si produce efectos constitutivos o declarativos de derechos frente a terceros.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

2.1.- Prelación de fuentes en materia patrimonial

En la gestión patrimonial interesa destacar la siguiente normativa, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), aunque ciertamente solo destina a la regulación de los bienes cinco de sus 141 artículos, concretamente los arts. 79 a 83.

El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL), que destina a ese menester sus arts. 74 a 87.

El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), de aplicación directa a los bienes de las Entidades Locales (EELL), en los términos de su art. 2, en relación con la Disposición Adicional Segunda, relativa a los títulos competenciales. Siendo así que son de preferente aplicación a los bienes de las EELL, aquellos artículos que tengan el carácter de legislación básica o sean de aplicación general.

Y en desarrollo de la LPAP, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la LPAP (RLPAP), que será de aplicación a las entidades que integran la administración local, y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas, los artículos o parte de los mismos enumerados en la Disposición Final Única.

> **Disposición final única. Títulos competenciales.**
>
> 1. Los artículos 14 apartado 1, 49 y 53 de este reglamento se dictan al amparo de la competencia atribuida al Estado por el artículo 149.1.8ª de la Constitución en materia de legislación civil y son de aplicación general, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan.
>
> 2. Los artículos 46.1, 48 y 68, apartado 2 que se dictan en desarrollo de los artículos 36, apartado 1 y 55 de la Ley, respectivamente, tienen el carácter de normas básicas del régimen jurídico de las Administraciones Públicas en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.18ª de la Constitución.
>
> 3. El resto de los artículos de este reglamento será de aplicación en el ámbito del régimen jurídico patrimonial de la Administración General del Estado y de sus organismos públicos.

Y desde luego, la legislación autonómica en materia de bienes.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

Además de la mencionada normativa, hay toda una serie de especialidades del ordenamiento jurídico cuyas previsiones hay que observar en la gestión patrimonial, como es la legislación civil o la hipotecaria, y desde luego la legislación urbanística que incide de manera directa en la gestión patrimonial, provocando cambios sustanciales incluso en la clasificación y naturaleza de los bienes, y por ende posibilitando determinadas actuaciones que en otro caso serían imposibles.

Respecto al régimen de bienes de las EELL, el art. 1.2 RBEL, que desarrollo del art. 5 LBRL, dispone que aquel se regirá, en primer lugar, por la legislación básica del Estado en materia de régimen local.

En segundo lugar, por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.

Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las CCAA, en tercer lugar.

Y en defecto de la legislación a la que se refieren los apartados anteriores, la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.

Las Ordenanzas propias de cada entidad. Y supletoriamente las restantes normas de los Ordenamientos Jurídicos administrativo y civil.

Teniendo en cuenta que el mencionado art. 5 LBRL, fue declarado inconstitucional, en la medida en que el art. 1.2 RBEL, reproduce y desarrolla la prelación de fuentes normativas que el art. 5 d) LBRL establecía, lógicamente, y con mayor razón, dado su rango normativo subordinado, también debería ser considerado inconstitucional.

Sin embargo, como ha considerado el propio Tribunal Constitucional (TC), en su sentencia 214/1989 de 21 de diciembre: *"Prescindiendo de la afirmación preliminar de la prioridad absoluta de la propia LBRL que naturalmente existirá en la medida en la que sus preceptos puedan apoyarse en los títulos competenciales que el Estado ostenta, el resto de los párrafos que el art. 5º contiene establece como queda dicho, un orden de prelación de fuentes que será correcto en la medida en que coincida con lo dispuesto en el bloque de constitucionalidad e incorrecto en cuanto se aparte de él. En cuanto tal coincidencia exista, el precepto es en consecuencia superfluo y en cuanto no exista inválido. Su anulación no origina por tanto vacío normativo alguno..."*

Por lo tanto, el contenido del art. 1.2 RBEL resultaría perfectamente válido, ya que la sentencia que lo declaró inconstitucional dejó claro que el art. 5 LRBRL no se derogaba porque estableciese un régimen de fuentes contrario a derecho, sino porque dicha Ley no resultaba habilitada para establecerlo.

De manera que tal y como dice el TC, la legislación aplicable ha de ser la que efectivamente resulte de la normativa vigente, y en este sentido, la legislación autonómica existente ha sido, no obstante, bastante respetuosa.

2.2.- Clases de bienes que pueden ser objeto de enajenación

Otra de las consideraciones a efectuar, necesariamente nos lleva a referirnos al patrimonio de las EELL, ya que la cuestión esencial radica en el tipo de bien que puede ser objeto de enajenación, pues no todos los bienes de propiedad municipal pueden ser enajenados.

El 79.1 LBRL, reproducido por el art. 1 RBEL, nos da, en los términos establecidos, el concepto de patrimonio de las EELL al establecer que aquel está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan. Ambos preceptos se refieren a la clasificación de los bienes, pudiendo ser dichos bienes de dominio público o patrimoniales, y caracterizando los primeros como los destinados a un uso o servicio público.

El art. 80 LBRL, al igual que el art. 5 RBEL, que lo reitera, y el art. 30.1 LPAP, precepto de aplicación general, nos dicen, al hilo del art 132 de la Constitución, que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno. Así el apartado a) del art. 6 LPAP, precepto que cuenta con el carácter de la legislación básica, y por tanto de aplicación directa a las EELL, al referirse a los principios relativos a los bienes y derechos de dominio público, recoge los de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.

En cuanto a los **bienes patrimoniales**, el art. 76 TRRL los caracteriza como aquellos que, siendo propiedad de la Entidad local, no están destinados a un uso público ni afectados a algún servicio público y **pueden constituir fuente de ingresos para el erario de la entidad**, en el mismo sentido, se pronuncia el art. 6 RBEL.

La LPAP, por su parte, los caracteriza por exclusión respecto a los demaniales, y así su art. 7 establece que son aquellos que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tienen el carácter de demaniales. Y entre los principios de gestión y administración de estos bienes, el art. 8.1 LPAP, precepto que también cuenta con el carácter de la legislación básica, recoge los de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación. Y el art. 30.2 LPAP, establece que podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento y previo el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos.

De conformidad con el artículo 8 de la ley 33/2003 LPAP:

> *"Artículo 8. Principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales.*
>
> *1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:*
>
> *a) Eficiencia y economía en su gestión.*
>
> *b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.*
>
> ***c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.***
>
> *d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.*
>
> *e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.*
>
> *2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes".*

Por lo tanto, la letra c) del apartado 1 del artículo 8 de la LPAP (básico), establece como principio de gestión y administración de los bienes patrimoniales el de "concurrencia" y "publicidad" en la enajenación de estos bienes. Exigencia que para, el caso de las entidades locales se instrumenta genéricamente a través del procedimiento licitatorio de subasta pública (artículo 80 del TRRL y artículo 112.2 del RB).

2.3.- Procedimiento de enajenación: Subasta, adjudicación directa, permuta y cesión gratuita.

Una consideración fundamental, tiene que ver con el procedimiento de enajenación, que como se ha señalado anteriormente, es una manifestación de la importancia que en materia patrimonial tiene la prelación de fuentes, ya que la aplicación de una u otra normativa, con carácter preferente, conlleva consecuencias distintas a la hora de decantar el procedimiento a utilizar en la enajenación de los bienes, y en su consecuencia puede implicar anulaciones o nulidades procedimentales.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

La LPAP regula la enajenación de bienes en su Título V, denominado Gestión Patrimonial, concretamente en el Capítulo V, bajo el epígrafe Enajenación y gravamen, arts. 131 a 152, destinando el Capítulo VI, arts. 153 y 154, a la regulación de las permutas de bienes y derechos, con independencia del Capítulo destinado a la enajenación. De todos estos artículos, no hay ninguno que tenga el carácter de la legislación básica, ni son de aplicación general, por lo tanto, su aplicación será supletoria para la enajenación de bienes de las EELL.

Y en esta cuestión cobra especial importancia, se insiste, la prelación de fuentes, pues como ya hemos apuntado a modo de ejemplo, si nos atenemos a lo dispuesto en el art. 137.1 LPAP, la enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa, a diferencia de lo previsto en el art. 80 TRRL que únicamente prevé la subasta.

En el mismo sentido que la LPAP, obviamente, se pronuncia RLPAP, que también regula la gestión patrimonial en su Título V, concretamente en el Capítulo II de dicho Titulo, que se refiere a la enajenación de inmuebles, en los arts. 91 a 118, no resultando de aplicación directa a las EELL ninguno de ellos, como tampoco los arts. 123 y 124 RLPAP, referidos a la permuta.

Así el art. 91 RLPAP, respecto a la selección del procedimiento, establece que los bienes inmuebles y derechos sobre los mismos de la Administración General del Estado y sus organismos públicos se enajenarán mediante concurso, subasta o adjudicación directa. En el acuerdo de incoación del procedimiento, señalado en el artículo 138 de la LPAP, se determinará de forma motivada el modo de venta seleccionado.

El art. 80 TRRL, dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por **subasta pública**, y añade que se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.

El significado de la subasta como regla para enajenar los bienes patrimoniales de las EELL, como afirma la jurisprudencia, va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los **principios constitucionales de igualdad y eficacia** de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la **libre concurrencia que es inherente a la subasta**, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes.

En este sentido, la sentencia del TS 20 de mayo 2011, afirmaba que: *"Es doctrina de esta Sala que la subasta es el procedimiento aplicable a la enajenaciones de bienes de las entidades locales (…) Siendo la finalidad de la subasta, cuando se utiliza como forma de enajenación de un bien público, ampliar al máximo el abanico de ofertas posibles, para de esta manera acentuar la concurrencia competitiva y estimular en los participantes su esfuerzo o interés por presentar las ofertas más ventajosas para la Administración convocante, la falta de utilización de este procedimiento, que únicamente debe ceder en el supuesto de permuta con otros bienes, no se ajusta a derecho, pudiendo producir, además, menoscabo en la Hacienda Municipal."*

La Dirección General de Registros y Notariado (DGRN) también ha tenido ocasión de pronunciarse a este respecto, así en la Resolución de 17 de abril de 2015: *"… este Centro Directivo ha tenido ocasión de declarar reiteradamente que la enajenación de los bienes patrimoniales sólo puede tener lugar mediante subasta o permuta (vid. artículos 80 y 112 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril). Como afirma la reciente Resolución de 12 de junio de 2013, que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de la Entidades Locales, ha sido afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo. No sólo la interpretación literal de aquellos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y*

libre concurrencia que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos...".

El procedimiento de enajenación en cualquiera de sus formas de los bienes de las Entidades Locales deberá ir **precedido de forma indispensable de valoración pericial del bien a enajenar** que acredite fehacientemente su precio como elemento esencial del contrato (artículo 118 del RB).

En conclusión, parece clara la existencia en el ámbito de estas entidades locales de un principio de subasta necesaria aplicable y con sujeción en todo caso al principio de publicidad y concurrencia y que como se expondrá a continuación, no se acredita en las enajenaciones que seguidamente se analizarán.

En consecuencia con lo expuesto, una sociedad municipal 100% municipal debe aplicar una normativa mixta, combinando el derecho privado (mercantil) por su forma jurídica, con el derecho administrativo y de régimen local, debido a su titularidad publica y los principios de transparencia y publicidad.

La normativa mercantil se encuentra en el Real Decreto Legislativo 1/2010 (ley de Sociedades de capital) y en el Código de Comercio/civil.

En relación a la normativa de régimen local, esta se encuentra en el Real Decreto Legislativo 2/2004 (Ley reguladora de las Haciendas Locales) y en el Real Decreto 1372/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales (art 109-112) que establece que la enajenación de bienes inmuebles patrimoniales debe realizarse por subasta publica como norma general, para garantizar los principios de publicidad y concurrencia.

Por otro lado debe aplicarse la normativa de contratación vigente en cada momento de forma que la selección del comprador debe seguir principios de transparencia así como la normativa autonómica de patrimonio del suelo/vivienda.

3º.- Sobre el deber de información, transparencia y acceso a actas y acuerdos de órganos colegiados.

De conformidad con el art.18.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, dispone

> *«De cada sesión que celebre el órgano colegiado se levantará acta por el secretario, que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados».*

De igual forma, de conformidad con el artículo 250 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

> *"Las discusiones y acuerdos del consejo de administración se llevarán a un libro de actas, que serán firmadas por el presidente y el secretario".*

De conformidad con el artículo 13 de la ley 3/2005, de 15 de junio de Archivos de la Comunidad Valenciana regula lo que se entiende como archivos públicos, incluyendo entre ellos *la documentación producida o recibida por las siguientes entidades públicas y personas jurídicas:*

> *a) (…/…).*

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

b) Las entidades locales de la Comunidad Valenciana y las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de éstas, ***las personas jurídico-privadas en cuyo capital o dotación participen mayoritariamente entidades locales de la Comunidad Valenciana*** *o demás entidades mencionadas en este apartado, y las personas privadas, físicas o jurídicas,* gestoras de servicios públicos de competencia de las entidades locales en lo relacionado con la gestión de dichos servicios.

(…/…)"

El artículo 16.1 de la ley 3/2005 dispone que *"todos los titulares de archivos públicos valencianos tienen la obligación de conservar y custodiar debidamente organizada su documentación"*.

La regulación de la custodia del archivo municipal y del resto de la documentación municipal se regula actualmente en el RD 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional -RJFHN, que incluye dentro del concepto de fe pública, entre otras, la función relativa a la *"superior dirección de archivos y registros de la Entidad Local"* (art. 3.2.l), así como las funciones propias de la certificación de actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisorios, de los antecedentes, libros y documentos de la Entidad Local (art. 3.2.f RJFHN), la custodia de la documentación íntegra de los expedientes que van a ser sometidos a estudio y debate por el órgano colegiado correspondiente (art. 3.2.c RJFHN) o la de llevar y custodiar el Registro de Intereses de los miembros de la Corporación, el Inventario de Bienes de la Entidad Local y, en su caso, el Registro de Convenios (art. 3.2.k RJFHN).

La dirección de archivos y registros de la Entidad Local implica la jefatura de los servicios que deban llevar a cabo dichas funciones siendo por tanto el secretario el responsable del funcionamiento del Archivo General.

Con base en los antecedentes y normativa citada, se pasa a analizar el objeto de la alerta:

4º.- Primero.- La alerta refiere por un lado a **presunto trato de favor en enajenación efectuada a partido político** a finales del año 2005.

El alertante refiere a las diferencias en los precios de venta por m2 de enajenaciones que se habrían efectuado en el año 2005 sin indicar fecha de las transacciones adjuntándose acta de sesión plenaria del Ayuntamiento de Morella de 18 de abril de 2024 en la que se habría debatido moción para la creación de una comisión informativa especial, a propuesta de grupo político municipal, con el objeto de analizar la venta de los inmuebles promovidos por el CISE y en la cual consta se acordó:

> 1. Que se apruebe la constitución de una Comisión Informativa Especial para analizar la venta y fijación de precios del m2 tanto de las viviendas como de los bajos comerciales de la promoción pública ubicada en el solar de la antigua fábrica del Tint de Morella.
>
> 2. Que la Comisión Informativa Especial tendrá una duración máxima de tres meses, estará formada por los representantes de cada grupo municipal de forma proporcional al número de concejales, además del presidente/a que será designado por el alcalde/presidente y la secretaria-interventora del Ayuntamiento de Morella
>
> 3. Que en la primera reunión de la Comisión Informativa Especial se aprobará el Plan de Trabajo.
>
> 4. Que las asistencias a las reuniones de la Comisión Informativa Especial no serán retribuidas."

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

De la documentación aportada por el Ayuntamiento de Morella, a requerimiento de esta Agencia, se aporta sendos certificados de la secretaria-intervención municipal del Ayuntamiento de Morella de 1 de diciembre de 2025 y de 3 de febrero de 2026, en relación a las operaciones de enajenación de locales por la sociedad municipal IMPROTINT S.L, durante el periodo comprendido entre los años **2005 a 2014,** con el siguiente detalle:

Enajenaciones Año 2005

Fecha escritura	Finca	Local	tipo	Adquirente	Supeficie construida	Precio sin IVA	Fase	Precio/m2 constr
14/10/2005	3	L	3	FIP	212,27	70.498,80	1ª	332
	4	L	4	RRM	95,39	98.866,49	1ª	1036
20/10/2005	1	L	1	TAP	49,14	44.226,00	1ª	900
21/10/2005	18	L	5	SAV	198,72	178.848,00	2ª	900
27/10/2005	6	L	5	JaEG	49,43	29.658,00	2ª	600
28/10/2005	15	L	2	GA SL	238,46	214.614,00	2ª	900
	19	L	2A		16	14.400,00	2ª	900
03/11/2005	5	L	4	STdB S.L	54,25	32.550,00	2ª	600
04/11/2005	7	L	6	PSOE	121,13	48.452,00	2ª	400

Enajenaciones Año 2006

Fecha escritura	Finca	Local	tipo	Adquirente	Supeficie constrruida	Precio sin IVA	Fase
26/01/2006	4	L	3	RVM	68,92	41.352,00	2ª
02/02/2006	3	L	2	RQS	82,76	49.656,00	2ª
10/02/2006	5	L	5	G S.L	97,96	78.368,00	1ª
10/02/2006	21	L	7B	JUB	73,05	54.787,50	2ª
16/02/2006	23	L	9	LyTdT S.L	71,79	43.074,00	2ª
24/02/2006	22	L	8	MjGR	72,23	65.007,00	2ª
30/03/2006	14	L	1	EyCL SA	248,44	357.364,10	2ª
	24	L	12		178,21	160.389,00	2ª
10/05/2006	21	L	7A	EASP SA	91,26	67.889,66	2ª

Enajenaciones Año 2009

Fecha escritura	Finca	Local	tipo	Adquirente	Supeficie constrruida	Precio sin IVA	Fase
03/12/2009	17	L	4	CeP SA	226,76	147.700,00	2ª

Enajenaciones Año 2014

Fecha escritura	Finca	Local	tipo	Adquirente	Supeficie constrruida	Precio sin IVA
29/12/2014	16	L		CdP SA	276,87	147.095,00

Entre la documentación aportada no se ha aportado pronunciamiento expreso negativo en relación a las siguientes cuestiones relativas a las enajenaciones efectuadas que se han requerido por esta AVAF, en concreto:

- Valor de tasación de los inmuebles.
- Existencia de pliegos de condiciones que aprobasen las condiciones de venta.
- Publicidad efectuada.

Solicitada además el acta de los acuerdos del consejo de administración de IMPROTINT S.L en los que se adoptó la decisión de la citada enajenación de los locales comerciales, se ha recibido contestación por parte de la alcaldía de la inexistencia del acuerdo referido intentándose suplir la falta de acta con la aportación de declaración suscrita a fecha actual de un miembro del consejo de administración de la sociedad y expresidente de la misma, en los siguientes términos:

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

> Primero. Que revisada la documentación disponible y en la documentación a la que ha tenido acceso la actual Alcaldía, no consta la existencia de actas del Consejo de Administración de INPROTINT, S.L. en las que se recojan los acuerdos relativos a las citadas enajenaciones.
>
> Segundo. Que la actual Alcaldía, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de INPROTINT, S.L., no tiene constancia de la existencia de dichas actas en los archivos o documentación de los que dispone el Ayuntamiento en la actualidad.
>
> Tercero. No obstante lo anterior, se adjunta a la presente una declaración suscrita por un miembro del Consejo de Administración de INPROTINT, S.L. y expresidente del mismo, en relación con las circunstancias vinculadas a las citadas operaciones.

El contenido de la declaración que se adjunta del expresidente del consejo de administración D. RRP, en relación al objeto de la alerta señala:

> En quant a la reunió referida de consell d'administració de l'any 2005 on es va acordar oferir dos locals comercials a un preu especialment reduït per associacions i altres entitats sense ànim de lucre, després dels anys transcorreguts en els registres de la societat no s'ha trobat l'acta formalitzada d'eixa reunió però sí un esborrany d'acord que és el que es va traslladar a les associacions i partits polítics locals a través de correu postal i que anava referit a locals que per les seues condicions i característiques no havien tingut demanda ni interès, i es va veure convenient també un objectiu social i/o associatiu. Eixe esborrany de data 27 de gener de 2005 diu així:
>
> "També s'acorda enviar una carta a les associacions oferint dos locals comercials a preu reduït (al voltant de 400 €/m2), i donant un plaç de dos mesos. Així mateix, en els contractes de venda que es facen amb aquestos preus reduïts s'haurà de posar una clàusula per evitar la revenda del bé durant un període de temps a estudiar."

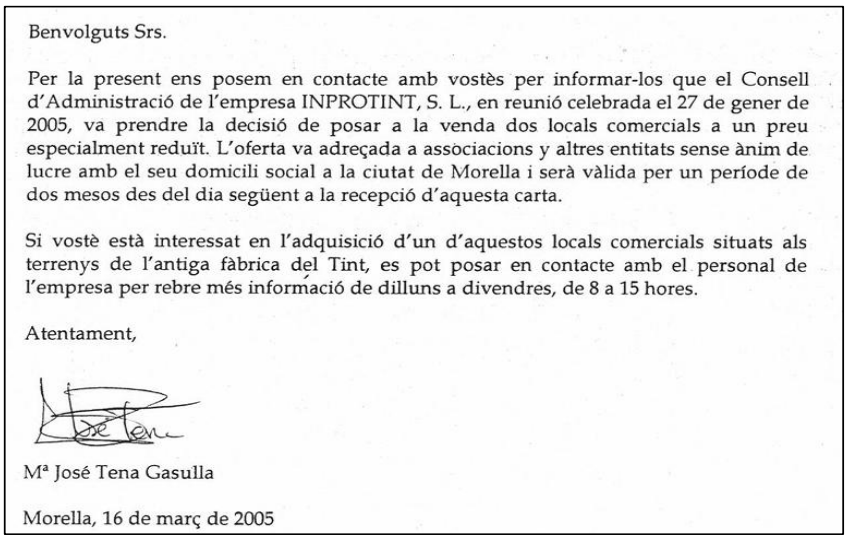
Acudiendo a la enajenación objeto de la alerta formalizada mediante escritura de compraventa efectuada el 4 de noviembre de 2005 consta que actuaron como apoderados mancomunados en nombre y representación de la parte compradora del partido político D. VmSM y D. JmBA, advirtiéndose que éste ultimo ostentaba a su vez la condición de concejal del ayuntamiento y vicepresidente del consejo de administración de IMPROTINT S.L .

Ello según edicto publicado en el BOP Castellón N.º 82 de 5 de julio de 2003 en el que se da publicidad de la condición de concejales del Ayuntamiento de Morella y miembros además de la Comisión de Gobierno, a D. JmB y D. RVM.

La falta de actas impide verificar los asistentes, la motivación y el tenor literal del acuerdo societario adoptado y las facultades desplegadas y su competencia; por ejemplo y en concreto en relación a esta operación, de si en el mismo se incluía la advertencia relativa a la prohibición de reventa en espacio temporal a la que se alude así como poder constatar los miembros asistentes a la reunión de 27 de enero de 2005 en la que al parecer se acordó ofrecer los inmuebles a las entidades aludidas y que llegó a materializarse casi 9 meses después, el 4 de noviembre de 2005.

Tras nuevo requerimiento al Ayuntamiento solicitándose "toda la información disponible relativa a las enajenaciones" a la que aludida por la alcaldía en escrito aportada el 8 de abril de 2026 se adjuntan las cartas de ofrecimiento fechadas a 15 de febrero de 2005 para la venta de dos locales dirigidas a entidades sin identificar y otras dos fechadas a 16 de marzo de 2005 dirigidas a dos agrupaciones políticas locales, con el siguiente tenor:

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026



Benvolguts Srs.

Per la present ens posem en contacte amb vostès per informar-los que el Consell d'Administració de l'empresa INPROTINT, S. L., en reunió celebrada el 27 de gener de 2005, va prendre la decisió de posar a la venda dos locals comercials a un preu especialment reduït. L'oferta va adreçada a associacions y altres entitats sense ànim de lucre amb el seu domicili social a la ciutat de Morella i serà vàlida per un període de dos mesos des del dia següent a la recepció d'aquesta carta.

Si vostè està interessat en l'adquisició d'un d'aquestos locals comercials situats als terrenys de l'antiga fàbrica del Tint, es pot posar en contacte amb el personal de l'empresa per rebre més informació de dilluns a divendres, de 8 a 15 hores.

Atentament,

Mª José Tena Gasulla

Morella, 16 de març de 2005

Cabe suponer que tras el primer envío, dirigido a destinatarios que no se han precisado, se efectuó un segundo dirigido a las dos agrupaciones políticas con representación en el Ayuntamiento, quienes lo habrían recibido los días 21 y 22 de marzo de 2005.

La enajenación objeto de la alerta y con las limitaciones de la información que se ha podido recabar de las mismas, plantea los siguientes aspectos relevantes:

Un procedimiento de publicidad restringido a dos partidos políticos, en lo que todo apunta se trataría de una **venta predestinada a un único comprador** a precio muy favorable, al no haberse acreditado el envío a otras asociaciones municipales y mediante una forma de enajenación no habilitada por la normativa de aplicación lo que supone una vulneración de la legalidad en la actuación de la sociedad municipal.

El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, norma directamente aplicable al caso que nos ocupa, solamente contempla como forma de enajenación la subasta, exceptuándose únicamente en el caso de permuta con otros bienes de carácter inmobiliario con las condiciones impuestas en el artículo 112 y exigiendo en la preparación y adjudicación la aplicación de la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales (apartado 1 del art 112).

No se contempla, por lo tanto, el supuesto de adjudicación directa. Esta opción tampoco procedería mediante la aplicación de la normativa estatal o autonómica, a saber, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, dado el carácter supletorio de ambas normas, y porque en ambas se limita este tipo de adjudicación a supuestos tasados, entre los que únicamente podría plantearse los supuestos de entidades sin ánimo de lucro o en los que el bien vaya a ser destinado a fines de utilidad pública o interés social, o cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las anteriores en la que en cualquier caso no encajaría una enajenación a un partido político.

Adicionalmente se constata que el adquirente del inmueble es el partido político que ostentaba el gobierno del Ayuntamiento en el momento de la enajenación y, por tanto, ejercía el control directo o indirecto sobre la sociedad municipal vendedora y de los órganos decisorios o de supervisión de la misma, participando además el vicepresidente del consejo de administración como apoderado de la parte compradora. Esta circunstancia planteaba una **situación objetiva de riesgo de conflicto de interés** que tendría que haber exigido extremar las garantías de imparcialidad, motivación y mecanismos formales de separación funcional mediante la abstención (artículos 23 y ss. de la Ley

40/2015), cuya inexistente acreditación debe ser objeto de reproche.

De conformidad con los principios que rigen la actuación del sector público empresarial local —en particular los de objetividad, igualdad de trato, no discriminación, transparencia y defensa del patrimonio público—, las operaciones de enajenación de bienes inmuebles realizadas por sociedades mercantiles íntegramente participadas por entidades locales deben poder justificarse objetivamente, tanto en su precio como en el procedimiento de adjudicación, especialmente cuando existen operaciones comparables en el mismo ámbito temporal y espacial.

Una sociedad mercantil municipal no puede tratar la venta de inmuebles como una operación puramente privada, porque la jurisprudencia y la doctrina del Tribunal de Cuentas, a la que nos referimos más adelante, exigen estándares de publicidad, concurrencia y control del interés general también en las entidades instrumentales del sector público local, de modo que la adjudicación directa solo resulta defendible como excepción motivada y especialmente si viene precedida de concurrencia fallida.

En lo relativo a la rebaja de precio y desde una comparativa objetiva de precios por metro cuadrado de la relación de enajenaciones efectuadas por la sociedad municipal, durante el periodo analizado, se desprende que:

- La mayoría de las operaciones se formalizan a precios unitarios sensiblemente superiores a los 400 €/m².
- Existen ventas en fases similares (1ª y 2ª) con precios que, aun presentando variaciones razonables, se sitúan en un rango superior al aplicado en la operación correspondiente al PSPV.
- La operación del PSPV presenta un precio unitario significativamente inferior al que resulta de la media de las restantes ventas, sin que dicha diferencia se explique de forma inmediata por la mera superficie del local o por la fase de comercialización.
- De la relación anterior se comprueba que la enajenación efectuada a grupo político municipal lo fue por un precio/m2 de 400 euros al día siguiente de otra enajenación efectuada a 600 euros/m2.
- No obstante lo anterior constan dos primeras enajenaciones fechadas el 14 de octubre de dicho ejercicio a un mismo vendedor efectuadas a precios muy distintos, una de ellas por precio inferior a los 400 €/m2:

Fecha escritura	Finca	Local	tipo	Adquirente	Supeficie constrruida	Precio sin IVA	Fase	Precio/m2 constr
14/10/2005	3	L	3	FIP	212,27	70.498,80	1ª	332
	4	L	4	RRM	95,39	98.866,49	1ª	1036

Si se acude al anuario 2005 de Estadística registral inmobiliaria elaborado por el colegio de Registradores de la propiedad, bienes inmuebles y mercantiles de España1 se señala que los locales comerciales alcanzaron un precio medio, para el ámbito geográfico nacional de 1.666,16€/m2 situándose la comunidad valenciana en los 1.128,78 €/m2 por lo que la enajenación al PSPV se situó **un 35,44%** inferior al precio medio de la comunidad valenciana.

[1] https://www.vanloonadvocaten.com/PDF/Anuario-2005.pdf

PRECIO MEDIO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE USO MERCANTIL. 2005		
CCAA	LOCALES	NAVES IND.
ANDALUCIA	1.491,87	446,99
ARAGON	1.445,83	532,91
ASTURIAS	1.276,46	435,78
BALEARES	1.951,46	782,91
CANARIAS	2.190,58	792,83
CANTABRIA	1.329,73	653,38
CASTILLA Y LEON	1.289,89	353,99
CASTILLA-LA MANCHA	1.042,85	384,12
CATALUÑA	1.772,42	699,47
EXTREMADURA	988,93	266,94
GALICIA	1.280,77	432,76
LA RIOJA	1.558,11	367,44
MADRID	2.607,24	898,54
MURCIA	1.551,86	377,60
NAVARRA	1.537,38	557,89
PAIS VASCO	2.097,79	745,31
VALENCIA	1.128,78	505,87
NACIONAL	1.666,16	567,56

Un precio unitario inferior puede ser plenamente legítimo siempre que venga respaldado por:

- Una tasación específica del inmueble concreto y la acreditación de circunstancias singulares (menor valor comercial, ubicación, estado, menor demanda, cargas, limitaciones de uso, etc.).
- Acreditación documental de que condiciones equivalentes fueron ofrecidas a otros potenciales adquirentes en situación análoga.

Este tipo de operación mercantil en el que una sociedad municipal vende un bien a una empresa privada por debajo de su valor de mercado, obteniendo esta última un beneficio patrimonial, podría tener incluso tener la consideración para la Comisión Europea de “Ayuda de Estado ilegal” (subvención encubierta) sometida al régimen de autorizaciones y comunicaciones a la Comisión en virtud del artículo 107 TFUE.

Los aspectos reprochados relativos tanto a la posible coincidencia de identidad entre uno de los apoderados de la parte compradora y miembro del consejo de administración, sin mediar subasta, inexistencia de tasación y de publicidad de las condiciones beneficiosas restringida con rebaja del precio transcurridos un tiempo superior al establecido en el acuerdo configuran indicios de una venta predestinada a un único comprador con presunto trato de favor mediante precio muy favorable, lo que atenta contra los principios que deben presidir la gestión de la enajenación del patrimonio público local, con riesgo de menoscabo de patrimonio público.

4º. Segundo.- Por otro lado, la alerta se refiere a un **presunto trato de favor efectuado a la mercantil COMUNICACIONS ELS PORTS S.A**. en relación a enajenación efectuada en el año 2014 procediendo analizar la siguiente documentación aportada por el Ayuntamiento:

Consta escritura de compraventa con precio aplazado y constitución de hipoteca de fecha **29 de diciembre de 2014** entre INPROTINT S.L.U y COMUNICACIONS DELS PORTS S.A de finca número dieciséis (LOCAL COMERCIAL N.º 9 tipo dúplex) con una superficie total construida de 276,87 m2 (y útil de 221,49 m2).

Consta a esta AVAF que la mercantil Comunicacions del Ports S.A es una sociedad en la que en el momento de la enajenación era consejero F.P, y hermano del numero 1 en la lista electoral por el partido socialista en las elecciones de 2011 y alcalde de Morella durante el periodo comprendido entre el 18 junio de 1995 y el 30 junio de 2012.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

El precio de la compraventa según escritura se fijó en 147.095,00 euros sin IVA con las siguientes condiciones: Por un lado, la parte del precio aplazada habría de efectuarse mediante 240 mensualidades (20 años) comprensivas de capital e intereses estableciéndose un tipo de interés del 2,5% anual. En garantía del pago de las cantidades aplazadas, la parte adquirente constituía hipoteca sobre la finca adquirida a favor de la sociedad vendedora; condiciones que a falta de acuerdo societario que incluyera la delegación al apoderado para dichas facultades y la fijación del tipo de interés a devengar de la deuda y la aceptación de la garantía ofrecida que recaían en el consejo de administración conllevaría que el acuerdo incurrió en nulidad de pleno derecho.

La garantía del plago aplazado (hipoteca) consta en el Registro de la Propiedad según Nota simple informativa expedida el pasado 20 de abril de 2026.

Acudiendo a las estadísticas oficiales de los tipos de interés de referencia del mercado hipotecario en aquellas fechas se obtiene el siguiente resultado:

12/2014	2014-M12 Tasa de interés	TASA_INTERES	Míbor a 1 año	MIBOR	0.329
12/2014	2014-M12 Tasa de interés	TASA_INTERES	Tipo de los préstamos hipotecarios a más de 3 años	IRPH_Y_GT3	2.557
12/2014	2014-M12 Tasa de interés	TASA_INTERES	Euríbor a 1 año	EURIBOR_Y1	0.329
12/2014	2014-M12 Tasa de interés	TASA_INTERES	Tipo de rendimiento de la deuda pública entre 2 y 6 años	DEUDA_PUBLICA_Y2T6	0.828

Comprobándose en consecuencia, que el tipo de interés estaría dentro de los valores de mercado al corresponderse a una operación a un plazo superior a 3 años.

Según declaración del expresidente del consejo de administración D. RRP, en relación al objeto de la alerta indica:

> En eixe sentit el local venut al 2014, transcorreguts 9 anys des de la finalització de l'obra, i havent passat la crisi Inmobiliaria de l'any 2008, es va vendre en les millors condicions possibles que en eixe moment hi havia en el mercat. Ja que la demanda va sofrir una davallada considerable i quedant locals pendents de venda sempre es va realitzar en les millors condicions per a la pròpia empresa en vers d'assumir la despesa d'un local sense possibilitat d'una venda futura més incerta degut a la situació econòmica.
>
> Encara que les condicions de venda no es van aprovar en consell d'administració, sinó que van ser negociacions directes amb l'únic interessat que hi havia en aquell moment, sempre amb condicions de benefici versus cost per a l'empresa.

De nuevo nos encontramos con una enajenación en la que concurren relaciones familiares entre los administradores del adquirente y el anterior máximo responsable político del ayuntamiento, lo que de nuevo plantea una **situación objetiva de riesgo de conflicto de interés**. Aunque tales vínculos no determinan automáticamente la existencia de irregularidad, sí exigen:

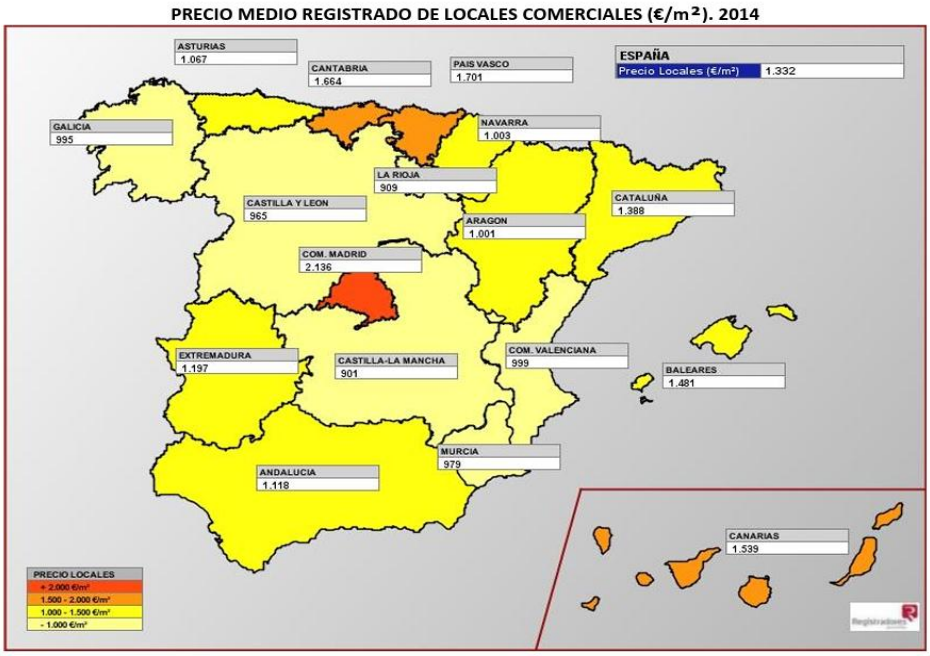
- una motivación reforzada de la operación: Informe de necesidad y oportunidad que justifique tanto técnica como económicamente la venta.
- una documentación exhaustiva del procedimiento.
- acreditación de que condiciones equivalentes habrían sido ofrecidas a terceros en situación comparable y mecanismos claros de separación funcional mediante la abstención.

La ausencia de estas cautelas puede generar una apariencia de trato de favor incompatible con los principios de buena administración aun cuando no se acredite un beneficio indebido efectivo permitiendo formular un reproche institucional por deficiencias en la prevención de conflictos de interés y en la apariencia de imparcialidad.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

El que las condiciones de venta no pasaran por el consejo de administración y fueran negociadas directamente sin precisarse las facultades que para ello se otorgaron al consejero delegado JIQB refleja una situación irregular tanto desde el punto de vista de la legislación mercantil de una sociedad publica como por no tener encaje legal en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 137.4 LPAP, que como se ha argumentado anteriormente no era de aplicación directa y no tenia encaje en los supuestos tasados.

En relación al análisis del precio de enajenación, si de nuevo se acude de nuevo al Anuario[2] de Estadística Registral Inmobiliaria elaborado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, durante el año 2014 el precio medio de venta de locales comerciales fue de 1.331,55 €/m², manteniendo la tendencia descendente del año anterior ya que en 2013 el resultado medio fue de 1.420,45 €/m², es decir, un descenso de prácticamente 90 €/m², algo superior al -6% situándose el precio medio de la Comunidad Valenciana en 999 €/m2 frente a los 531 €/m2 en los que se cuantificó la enajenación a la mercantil COMUNICACIONS DEL PORTS S.A, **lo que representa un 53,15% inferior.**



En la escritura constaba advertencia efectuada por el notario de la necesidad de incorporar a la escritura certificado de tasación para poder acogerse a los procedimientos de ejecución en caso de impago; certificado que se aporta 21 días con posterioridad por arquitecto de la mercantil ARCO VALORACIONES S.L por importe de 144.059,25 euros con el detalle que se recoge a continuación.

Esta tasación posterior funcionaria aparentemente como una "mera cobertura formal" sin que el órgano decisor dispusiera, en el momento de adoptar la decisión de enajenar, de un criterio técnico objetivo que justificara el importe pactado directamente con la parte compradora. Por tanto, una tasación posterior no cumple, en principio, la función garantista que se exige a la valoración patrimonial:

[2] https://blog.registradores.org/documents/33383/148210/ERI_Anuario_2014.pdf/2834ca48-6622-fe66-4adc-f8a5d18807e9?t=1571211427983

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

Se advierte que no se ha dispuesto de los estatutos de la comunidad, documento equivalente o certificación del administrador indicando las limitaciones de uso de la finca, habiéndose valorado considerando que no existe limitación alguna.

No se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

OBSERVACIONES:

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE núm. 85 de 9 de Abril). No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

Arco Valoraciones S.A. (C.I.F.: A-30331144)
Avd. Primo de Rivera, 17, Entlo. D, 30008-MURCIA TLF:902-227111 FAX:902-227101
SOCIEDAD DE TASACIONES INSCRITA EN EL BANCO DE ESPAÑA CON EL Nº 4416
INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MURCIA TOMO MU-256 FOLIO 152 HOJA MU-5073

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Enrique Artola Fabregat, Arquitecto Técnico de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que el inmueble situado en Calle Tint Nº 9, Bloq. 3, Planta Baja, Morella (Castellón) solicitada a nombre de **INICIATIVA PER LA PROMOCIÓ DEL TINT DE MORELLA, SLU** , para la finalidad de **USO PROPIO** , NO se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS.**

VALOR DEL INMUEBLE: 144.059,25 €

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Registro de la Propiedad: MORELLA

Identificación	Pta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	IDUFIR	Est. Ocupación
Local	Bajo		INICIATIVA PER LA PROMOCIÓ DEL TINT DE MORELLA, SLU	5507506YL4050N0318BM	6430	668	114	43	00000000000000	Ocupado
Altillo	Entresuelo		INICIATIVA PER LA PROMOCIÓ DEL TINT DE MORELLA, SLU		6430	668	114	43	00000000000000	Ocupado

RESUMEN DE VALORES:

ELEMENTO VALORADO	LOCAL	ALTILLO
Superficie Adoptada	216,64 m²	60,23 m²
Número Finca	6430	6430
Valor Suelo	36.395,52 €	3.162,07 €
Valor Reemplazamiento Bruto	123.593,12 €	11.820,13 €
Valor Reemplazamiento Neto	109.944,80 €	11.142,55 €
Valor Comparación	132.916,70 €	11.142,55 €
Valor Comparación Ajustado	132.916,70 €	11.142,55 €
Método Utilizado	Comparación	Coste
Estado Inmueble	Terminado	Terminado
VALOR DEL INMUEBLE	**132.916,70 €**	**11.142,55 €**
Valor Mínimo Seguro de Daños	87.197,60 €	8.658,06 €
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	96.521,18 €	7.980,48 €

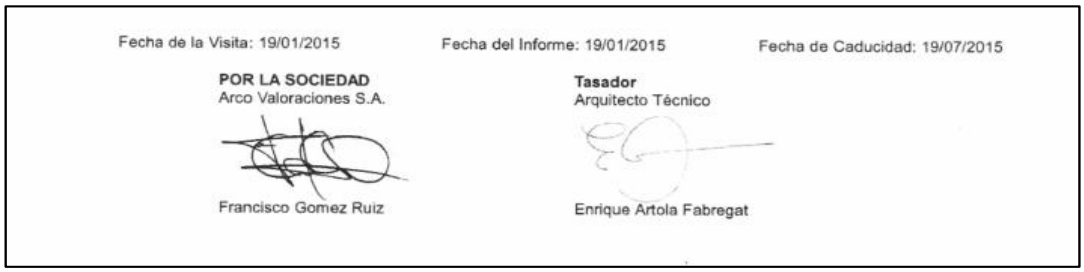
VALORES CONJUNTOS	Finca 6430
Valor Mínimo Seguro de Daños	95.855,66 €
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	104.501,66 €
Valor Tasación	**144.059,25 €**

SUPERFICIES:

TIPO SUPERFICIE	LOCAL	ALTILLO
Registral Útil	221,49 m²	0,00 m²
Registral Construida	276,87 m²	0,00 m²
Catastral Construida	277,00 m²	0,00 m²
Comprobada Útil	173,31 m²	48,18 m²
Comprobada Construida	216,64 m²	60,23 m²
Adoptada Útil	173,32 m²	48,18 m²
Adoptada Construida	216,64 m²	60,23 m²
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Construida	Construida

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca Nº 6430: Las que se deriven de la nota simple.


Fecha de la Visita: 19/01/2015 Fecha del Informe: 19/01/2015 Fecha de Caducidad: 19/07/2015

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Francisco Gomez Ruiz

Tasador
Arquitecto Técnico

Enrique Artola Fabregat

Ahora bien, no toda tasación posterior es automáticamente inválida, siempre que concurran condiciones muy concretas, que debieran haberse acreditado de forma expresa:

1. Que el informe de tasación valore el inmueble "a fecha anterior", esto es, que determine de manera expresa y razonada el valor de mercado existente en diciembre de 2014, y no en enero de 2015.
2. Que se trate de una valoración retrospectiva, técnicamente justificada.
3. Que no existan variaciones relevantes del mercado inmobiliario en el intervalo temporal considerado.
4. Que conste documentalmente que la tasación se emite para ratificar o verificar ex post el precio previamente fijado, y no como mera cobertura formal.

La tasación emitida el 19 de enero de 2015 no cumpliría la exigencia de valoración previa, al haberse realizado (fecha visita y fecha emisión de la misma) con posterioridad a la enajenación de 29 de diciembre de 2014. Su validez jurídica como elemento justificativo del precio solo podría admitirse de forma excepcional si se hubiese acreditado de manera expresa en el informe que refleja el valor de mercado existente en la fecha de la venta. En caso contrario, la operación presenta una deficiencia relevante, susceptible de reproche desde la perspectiva del control de la gestión del patrimonio público.

Por otro lado, de conformidad con el citado certificado de la secretaria municipal del Ayuntamiento de Morella de 1 de diciembre de 2025 (RE N.º 1390), a requerimiento de esta AVAF se indica:

SEGON-. *Valoració pericial d' aquests o en cas de no disposar-se criteris o elements que es van tindre en compte per determinar els preus de venda.*

L'única valoració pericial del local de que es disposa es la que figura en l'escritura de compra – venda, la qual s'adjunta. Es desconeix si hi ha valoracions pericials anteriors o altres criteris o elements que es van tindre en compte per determinar el preu de venda.

TERCER-. *Adquirent i criteris de selecció del comprador, en el seu cas.*

- El local va ser venut a la societat Comunicacions dels Ports S.A. el 29 de desembre de 2014.
- La plaça de garatge va ser venuda [redacted] el 14 de març de 2014.

En ambdos casos es desconeix quins van estar els criteris de selecció dels compradors.

QUART-. *Tipus de licitació dels inmobles, ofertes rebudes i preu de venda.*

En cap dels dos casos consta un procediment de licitació ni tampoc altres ofertes rebudes pels mateixos immobles.

El preu de la venda del local fou de 147.095,00 euros més iva del 21%, en total 177.984,95 euros. Pel que fa a la plaça de garatge, aquesta es va vendre per import de 13.500 euros subjeta a ITP.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

SISÉ-. *Procediment de publicitat que es va efectuar per la mercantil per dur a terme les vendes.*

Es desconeix si va haver qualsevol tipus de procediment de publicitat.

SETÉ-. *Normes o plec de condicions que van regir los esmentades vendes durant el 2014 i acord d'aprovació de les mateixes.*

No em consta la esmentada documentació.

En consecuencia y en relación al procedimiento se constata que esta nueva enajenación de inmueble no se habría articulado conforme a las exigencias propias del régimen jurídico del patrimonio público local por:

- La ausencia de tasación o valoración técnica previa que permitiera fijar un precio inicial objetivo y razonable.
- La inexistencia de pliegos administrativos que regulasen el procedimiento de enajenación.
- La falta de publicidad y concurrencia, impidiendo la participación de potenciales interesados en condiciones de igualdad.
- No se utiliza la subasta sino un procedimiento singularizado de negociación de condiciones de forma directa, carente de criterios objetivos previamente definidos.

Circunstancias todas ellas que motivarían la incursión en nulidad de la enajenación por resultar contrarias a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, concurrencia y sin seguir el procedimiento de subasta conforme a la normativa patrimonial aplicable y a la doctrina consolidada del Tribunal de Cuentas.

La ausencia de tasación ó estudio previo en el momento de la enajenación es uno de los elementos que reproduce exactamente el reproche nuclear efectuado por el Tribunal de Cuentas en su Sentencia N.º 11/2018 (Depto. Primero de Enjuiciamiento).

Esta sentencia constituye un precedente jurisprudencial muy relevante y directamente comparable al supuesto objeto de la alerta, especialmente en lo relativo a la enajenación de bienes inmuebles por entidades del sector público local.

El Tribunal de Cuentas afirma de forma reiterada que los bienes pertenecientes a sociedades mercantiles íntegramente participadas por entidades locales tienen la consideración de patrimonio público, con independencia de la forma jurídico-privada de la entidad y que en consecuencia, la gestión y enajenación de dichos bienes queda sujeta a los principios de derecho público, especialmente en materia patrimonial y por un precio no lesivo para el patrimonio público.

La Sentencia considera grave irregularidad la ausencia de tasación previa o de un estudio técnico objetivo que sirva de base para fijar el precio de venta.

La Sentencia 11/2018 del Tribunal de Cuentas califica como contraria a Derecho la enajenación sin pliegos, sin procedimiento formal, sin publicidad suficiente y sin concurrencia real.

El Tribunal concluye que, incluso cuando la normativa de contratación no sea directamente aplicable, rigen en todo caso los principios patrimoniales de publicidad, transparencia, objetividad y concurrencia y su ausencia determina la existencia de irregularidad grave.

En concreto, el Tribunal de Cuentas establece que existe alcance o menoscabo de fondos públicos cuando el precio de venta es inferior al valor mínimo objetivamente acreditable (valor contable, catastral o técnico) constituyendo la diferencia un daño real, efectivo y evaluable económicamente.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

No obstante se constata que la enajenación accedió al Registro de la Propiedad el 11 de agosto de 2015 de conformidad con lo previsto en el artículo 85 del Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local (TRRL) y 36.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que establece que la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, en este caso del consejero, a la congruencia del acuerdo con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral. Practicada la inscripción, conservará el Registrador uno de los ejemplares de la certificación, devolviendo el otro con la nota correspondiente (artículo 307 del RH).

En el cuadro siguiente se refleja la situación económico-financiera de la sociedad y el volumen de ingresos de explotación que arroja en los últimos años que demostraría la casi nula actividad de la sociedad:

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024
Activo No corriente	**333.417,75**	**329.323,07**	**325.101,48**	**321.264,21**	**316.405,10**	**312.222,88**
Inmovilizado material	13.456,00	13.456,00	13.456,00	13.456,00	13.456,00	13.456,00
Inversiones inmobiliarias	174.441,60	170.604,33	166.767,06	162.929,79	159.092,52	155.255,25
Inversiones en empresas del grupo	117.000,00	117.000,00	117.000,00	117.000,00	117.000,00	117.000,00
Activos por impuesto diferido	28.520,15	28.262,74	27.878,42	27.878,42	26.856,58	26.511,63
Activo Corriente	**265.596,19**	**262.247,30**	**259.555,67**	**254.592,82**	**251.401,72**	**246.656,44**
Existencias	7.894,52	7.894,52	7.894,52	7.894,52	7.894,52	7.894,52
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	163.221,71	173.910,80	168.753,29	159.347,94	152.338,21	81.148,52
Inversiones en empresas del grupo	72.007,46	76.358,31	80.871,01	85.321,65	90.111,73	156.321,69
Inversiones financieras a corto plazo	122,00	122,00	122,00	122,00	122,00	122,00
Efectivo	22.350,50	3.961,67	1.914,85	1.906,71	935,26	1.169,71
TOTAL ACTIVO	599.013,94	591.570,37	584.657,15	575.857,03	567.806,82	558.879,32
Fondos Propios	42.902,48	45.114,69	47.707,64	49.034,08	53.581,58	55.273,63
Pasivo no corriente (Deudas a l/P)	481.919,41	474.048,93	465.862,04	458.249,94	451.127,54	443.677,36
Pasivo corriente	74.192,05	72.406,75	71.087,47	68.573,01	63.097,70	59.928,33
TOTAL PASIVO	599.013,94	591.570,37	584.657,15	575.857,03	567.806,82	558.879,32

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Año 2024
Otros ingresos de explotacion	1.766,78	1.766,78	1.766,78	1.766,78	5.113,49	2.324,56
Otros gastos de explotación	2.676,67	2.607,51	2.660,13	3.985,02	3.742,03	3.418,42
Amortizacion del Inmovilizado	3.837,27	3.837,27	3.837,27	3.837,27	3.837,27	3.837,27
Resultado de explotacion	**-4.747,16**	**-4.678,00**	**-4.730,62**	**-6.055,51**	**-2.465,81**	**-4.931,13**
Ingresos financieros	10.597,13	7.287,47	7.998,29	7.403,29	8.408,50	7.835,15
Gastos financieros	205,83	139,85	290,40	21,34	373,35	867,02
Resultado financiero	**10.391,30**	**7.147,62**	**7.707,89**	**7.381,95**	**8.035,15**	**6.968,13**
Resultado antes de impuestos	**5.644,14**	**2.469,62**	**2.977,27**	**1.326,44**	**5.569,34**	**2.037,00**
Impuesto sobre beneficios	1.051,04	257,41	384,32	0,00	1.021,84	344,95
Resultado del ejercicio	**4.593,10**	**2.212,21**	**2.592,95**	**1.326,44**	**4.547,50**	**1.692,05**

Consta es este sentido, manifestación de las razones esgrimidas por la alcaldía para la no disolución efectiva de la sociedad, aun cuando las pérdidas no exceden de la mitad del capital social, son:

> La existencia de estos bienes inmuebles, algunos de ellos afectos a servicios o contratos en curso, impide materialmente proceder a la disolución sin ocasionar perjuicios económicos y jurídicos.

> Asimismo, consta que la mercantil Comunicacions dels Ports, S.L. mantiene una deuda pendiente con INPROTINT, S.L., derivada de la venta de un inmueble cuyo precio se pactó mediante pago fraccionado a largo plazo.
>
> Dicha operación se encuentra en ejecución y no ha sido totalmente satisfecha, por lo que la disolución de INPROTINT, S.L. antes del completo cumplimiento de esta obligación supondría una merma patrimonial y un perjuicio para los intereses públicos.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

5º. Conclusiones

Con arreglo a todo lo anterior en relación a las enajenaciones objeto de la alerta cabe identificar **tres planos de irregularidades administrativas** presuntamente constitutivas de nulidad con riesgo de menoscabo de patrimonio público:

Procedimentales derivadas de:

- Con **presunta omisión del deber de abstención** por coincidir como apoderado mancomunado en nombre y representación de la parte compradora del partido político D. JmBA, cuando este ostentaba a su vez la condición de concejal del ayuntamiento y vicepresidente del consejo de administración de IMPROTINT S.L.
- **Ausencia de aprobación de pliegos en relación a las condiciones de venta** y **ausencia de acuerdo formal del consejo de Administración** en relación a las condiciones de la venta que se aplicaron a mercantil privada.
- **No aplicación del principio de subasta** de aplicación y con sujeción en todo caso al principio de publicidad y concurrencia.
- La **inexistencia de actas y acuerdo del órgano societario** que legitimen las ventas de 2005 y 2014 supone un incumplimiento del artículo 13 de la ley 3/2005, de Archivos al evidenciarse una omisión del deber de custodia documental.

Ello dio lugar a unas enajenaciones directas singularizadas en contra de lo dispuesto en el artículo 112 RBEL y a los principios de objetividad, publicidad y libre competencia que podrían ser constitutivos de nulidad de pleno derecho (art 47.1 e) Ley 39/2015).

Valorativas por falta de tasación previa en la enajenación de 2005 y al emitirse 21 días después de firmarse la escritura de compraventa en la relativa al 2014 que incumple lo dispuesto en el artículo 118 RBEL que exige inexcusablemente la valoración técnica previa como requisito de validez. El precio se fijó un 53,15% inferior al mercado autonómico en ésta última.

Subjetivas por la relación de parentesco entre el administrador del adquirente y el exalcalde del municipio.

Presunta subvención encubierta: Por otro lado, la enajenación del 2014 por debajo de su valor de mercado entre una sociedad municipal a una empresa privada podría considerarse una ayuda de estado (subvención encubierta) ilegal para la Comisión Europea y haber afectado injustamente a la competencia y a los intercambios comerciales entre empresas si bien y a tenor del artículo 17 del Reglamento 2015/1589 las competencias de la Comisión [europea] en lo relativo a la recuperación de ayudas están sujetas a un plazo de prescripción de diez años, excediendo la enajenación objeto de la alerta de dicho plazo.

Mediante Resolución número 221/2026, de fecha 28 de marzo, se acuerda establecer los criterios y prioridades de investigación de esta Agencia, en desarrollo de la prioridad número 1 del Plan de Gestión Anual de las Actuaciones de Análisis e Investigación para el segundo semestre de 2025. En dicha Resolución se determinan los criterios aplicables al archivo de las actuaciones, disponiéndose que, en todos los casos, se dejará constancia expresa de las irregularidades apreciadas y se procederá a dar traslado al órgano competente de la resolución que declare el archivo de las actuaciones, incluyendo, en su caso, la formulación de recomendaciones de mejora.

En particular, se indica en la citada resolución que serán **archivadas** las actuaciones en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) (…/…)

b) Cuando por el **tiempo transcurrido**, la exigencia de cualquier posible efecto o responsabilidad que se pueda derivar (administrativa, disciplinaria, contable, penal,...) esté

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

prescrita o, con ocasión de la antigüedad de los hechos denunciados, el posible resultado de la actuación indagatoria resulte contrario al principio de eficacia, de equidad, buena fe o tenga un bajo efecto o valor disuasorio.

c) (…/…).

Los hechos puestos de manifiesto en la alerta entrarían dentro del apartado b) anterior con la particularidad de que el plazo de prescripción de las posibles responsabilidades contables ante el Tribunal de Cuentas, es de cinco años (artículo 59 de la Ley 7/1988, de Funcionamiento del Tribunal de Cuentas), si bien su cómputo podría verse afectado por actos de reconocimiento o por la continuidad de los efectos lesivos —en este caso la deuda pendiente de COMUNICACIONS DELS PORTS con INPROTINT aún está en ejecución— lo que motivaría el traslado de los hechos al Tribunal de Cuentas como jurisdicción competente.

Siguiendo lo establecido en la Instrucción 1/2026 de 28 de marzo procede dejar constancia de las graves irregularidades apreciadas en la actuación de la sociedad municipal, lo que obliga al ejercicio por parte de la Agencia de sus funciones preventivas y de mejora de la integridad pública, orientadas a evitar la reiteración de prácticas contrarias a una correcta gestión del patrimonio público. En atención a lo expuesto, y en el marco de las funciones de prevención de posibles casos de uso o destino irregular de fondos públicos y de conductas opuestas a la integridad o contrarias a los principios de objetividad, eficacia y sumisión plena a la ley y al derecho atribuidas a esta Agencia, se formulan las siguientes recomendaciones al consejo de administración de la sociedad municipal IMPROTINT S.L:

1. La aprobación de pliegos ó instrucciones internas de contratación, que garanticen el respeto efectivo a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad.
2. El cumplimiento inexcusable del artículo 118 del RBEL advirtiéndose de la nulidad de pleno derecho de cualquier enajenación futura que carezca de dicho justiprecio.
3. La aprobación de un plan de prevención de riesgos y compliance corporativo verificable para IMPROTINT SL.
4. Reforzar los mecanismos de documentación, archivo y control de las decisiones adoptadas por los órganos colegiados de la sociedad, con el fin de garantizar la transparencia, trazabilidad y seguridad jurídica en la gestión del patrimonio público.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Competencia de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, la Agencia se configura como una entidad de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Dicha Ley regula el régimen jurídico y funcionamiento de la Agencia, la cual actúa con independencia de las administraciones públicas.

La Agencia se crea para prevenir y erradicar el fraude y la corrupción de las instituciones y administraciones públicas valencianas y para el impulso de la integridad y la ética pública, además del fomento de una cultura de buenas prácticas y de rechazo del fraude y la corrupción en el diseño, ejecución y evaluación de las políticas públicas, así como en la gestión de recursos públicos.

De conformidad con el artículo 3.2 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, en su redacción dada por la ley 3/2024 de 27 de junio establece que el ámbito de actuación material de la Agencia se concreta en los siguientes hechos o conductas:

a) Corrupción: Uso o desviación de poder o de recursos de procedencia pública para fines distintos de los concedidos; uso o abuso del poder público para obtener ventajas, beneficios o cualquier otro aprovechamiento particular, propio o de terceros, o para cualquier otro fin contrario al ordenamiento jurídico.

b) Fraude: Acto tendente a eludir una disposición legal de forma engañosa; uso inapropiado y perjudicial de los recursos y activos de una organización, contrario a la verdad y a la rectitud.

c) Irregularidades administrativas y comportamientos constitutivos de infracción administrativa o disciplinaria, en los que subyace una situación potencial de fraude o corrupción.

d) Conductas y actividades reprochables por ser contrarias a la objetividad, a la imparcialidad, a la eficacia, a la probidad, a la integridad, a la ética pública y al buen gobierno, así como la realización de gastos superfluos e innecesarios de fondos de procedencia pública, impliquen o no una infracción directa del ordenamiento jurídico positivo.

De conformidad con ello, esta Agencia es competente para llevar a cabo actuaciones de investigación de los hechos relatados en los antecedentes de hecho del presente documento, así como sobre las personas o entidades que pudieran tener relación con los mismos.

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

SEGUNDO.- Ámbito de actuación de la Agencia.

El artículo 3. d) de la Ley 11/2016, establece que el ámbito de actuación de la Agencia incluye, entre otros:

"[...] d) Las entidades integrantes de la administración local de la Comunitat Valenciana y las entidades del sector público vinculadas o dependientes. [...]".

TERCERO.- Duplicidad de actuaciones.

Según el artículo 5 de la Ley 11/2016, se entiende en todo caso que las funciones de la Agencia lo son, sin perjuicio de las que ejercen, de acuerdo con la normativa reguladora específica, la Sindicatura de Comptes, el Síndic de Greuges, el Consejo de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Intervención General de la Generalitat, la Inspección General de Servicios, los órganos competentes en materia de incompatibilidades y conflictos de intereses y los órganos de control, supervisión y protectorado de las entidades incluidas en el ámbito de actuación correspondiente, y que actúa en todo caso en colaboración con estas instituciones y órganos. La Agencia aportará toda la información de que disponga y proporcionará el apoyo necesario a la institución u órgano que lleve a cabo la investigación o fiscalización correspondiente.

Establece el apartado segundo de dicho artículo, que la Agencia no tiene competencias en las funciones y materias que corresponden a la autoridad judicial, el ministerio fiscal y la policía judicial ni puede investigar los mismos hechos que han sido objeto de sus investigaciones. En caso de que la autoridad judicial o el ministerio fiscal inicien un procedimiento para determinar el relieve penal de unos hechos que constituyen al mismo tiempo el objeto de actuaciones de investigación de la agencia, esta deberá interrumpir sus actuaciones y aportar inmediatamente toda la información de la que dispone, además de proporcionar el apoyo necesario, siendo un órgano de apoyo y colaboración con la autoridad judicial y el ministerio fiscal cuando sea requerida. La Agencia solicitará a la fiscalía información periódica respecto del trámite en que se encuentran las actuaciones iniciadas a instancia suya.

CUARTO. - Causas de Archivo de la Denuncia.

Según el Reglamento de funcionamiento y régimen interior de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, en desarrollo de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, aprobado por Resolución del 29 de junio de 2019, en su artículo 35 apartados 8 y 9 dispone:

"Procederá el archivo de una denuncia o comunicación en los siguientes casos:

> *a) Cuando respecto de los mismos hechos y conductas existan investigaciones en curso o ya realizadas, llevadas a cabo por la autoridad judicial, el Ministerio Fiscal o la policía judicial.*
> *b) Cuando respecto de los mismos hechos y conductas se hayan realizado anteriormente actuaciones de investigación por parte de la Agencia.*
> *c) Cuando no conste la existencia de indicios razonables de veracidad de los hechos o las conductas que hayan sido objeto de denuncia o solicitud.*
> *d) Cuando la denuncia o comunicación tenga carácter genérico y no se refiera a hechos o datos concretos.*

9. En el caso de inadmisión de la denuncia o archivo de la misma, se comunicará al denunciante la correspondiente resolución".

QUINTO.- Normativa especifica.

- R.D. 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo en lo relativo al procedimiento a seguir.
- Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre ,de Contratos del Sector Público, así como sus principios para los supuestos de resolución de dudas o lagunas a los que se refiere su artículo 4.
- Reglamento 2015/1589, del Consejo, de 13 de julio de 2015, por el que se establecen normas detalladas para la aplicación del artículo 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea:

  Art 17 «1. Las competencias de la Comisión [europea] en lo relativo a la recuperación de ayudas estarán sujetas a un plazo de prescripción de diez años.

  2. El plazo de prescripción se contará a partir de la fecha en que la ayuda ilegal se haya concedido al beneficiario, bien como ayuda individual, bien en virtud de un régimen de ayudas. Cualquier acción emprendida por la Comisión o por un Estado miembro a petición de la Comisión y que esté relacionada con la ayuda ilegal interrumpirá el plazo de prescripción. Tras cada interrupción, el plazo comenzará a contarse desde el principio.

  El plazo de prescripción quedará suspendido mientras la decisión de la Comisión sea objeto de un procedimiento pendiente ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

  3. Cualquier ayuda para la que haya expirado el plazo de prescripción se considerará ayuda existente.»

Por todo lo anteriormente expuesto, **SE RESUELVE:**

PRIMERO.- Aun constatada la existencia de irregularidades administrativas presuntamente constitutivas de nulidad con riesgo de menoscabo de patrimonio público descritas en el parágrafo tercero, punto 5 del apartado "Análisis contenido de la alerta", procede **ARCHIVAR** la alerta presentada debido a que por el tiempo transcurrido la exigencia de cualquier posible efecto o responsabilidad que se pueda derivar (administrativa, disciplinaria y penal) estaría prescrita o el posible resultado de la actuación indagatoria resultaría contrario al principio de eficacia, de equidad, buena fe o tenga un bajo efecto o valor disuasorio .

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

SEGUNDO.- FINALIZAR el expediente número 2513991E: 2025/552. No obstante, se estima oportuno efectuar las siguientes **RECOMENDACIONES** al Consejo de Administración de la mercantil IMPROTINT S.L una vez advertidas las irregularidades referidas:

1. La aprobación de pliegos ó instrucciones internas de contratación, que garanticen el respeto efectivo a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y objetividad.
2. El cumplimiento inexcusable del artículo 118 del RBEL advirtiéndose de la nulidad de pleno derecho de cualquier enajenación futura que carezca de dicho justiprecio.
3. La aprobación de un plan de prevención de riesgos y compliance corporativo verificable para IMPROTINT SL.
4. Reforzar los mecanismos de documentación, archivo y control de las decisiones adoptadas por los órganos colegiados de la sociedad, con el fin de garantizar la transparencia, trazabilidad y seguridad jurídica en la gestión del patrimonio público.

TERCERO.- NOTIFICAR la presente resolución al Ayuntamiento de Morella y a la mercantil IMPROTINT S.L para conocimiento de las recomendaciones que se le dirigen.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución de archivo a la persona alertadora para su conocimiento y efectos oportunos.

El presente acto se dicta en el ejercicio de las competencias atribuidas a esta Agencia por la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Generalitat, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, y, en su caso, por la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

Frente al mismo podrá interponerse, en su caso, el recurso que corresponda conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2016, así como en el apartado 5 del artículo 13, en el apartado 4 del artículo 20 y en el artículo 50 de la Ley 2/2023, en relación con los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con los artículos 25 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Valencia, a la fecha de la firma
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

FIRMADO POR
El Director de la Agencia
Eduardo Beut González
28/05/2026

SELLO
Incorporado al libro de resoluciones
28/05/2026

ADVERTENCIA DE CONFIDENCIALIDAD

De conformidad con lo regulado en el artículo 8.1 de la Ley 11/2016, de 28 de noviembre, de la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana, el presente documento y, en su caso, su documentación adjunta tiene carácter CONFIDENCIAL, debiéndose asegurar, en todo caso, la reserva máxima para evitar perjuicios a la persona o entidad investigada y como salvaguarda de la eficacia del procedimiento jurisdiccional o administrativo que se pueda iniciar como consecuencia de estas actuaciones.

La vulneración de la dicha confidencialidad, así como el incumplimiento de la obligación de adoptar las medidas para hacerla efectiva, es constitutivo de infracción, muy grave o grave, en virtud de lo dispuesto por la Ley 2/2023, 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

Cualquier persona que conozca de este documento y no sea el competente para su tramitación deberá remitirlo inmediatamente a la persona u órgano competente para ello, manteniendo en todo caso su deber de confidencialidad.

Asimismo, es de aplicación a la presente actuación la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y demás legislación vigente en la materia. Los datos personales contenidos en la misma, así como en la documentación adjunta, son CONFIDENCIALES, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento, y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la AVAF[3].

[3] Los datos personales serán tratados por la Agencia de Prevención y Lucha contra el Fraude y la Corrupción de la Comunitat Valenciana e incorporados a la actividad de tratamiento *«ACTUACIONES DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN»,* cuya finalidad es *«Análisis de las denuncias en materia de fraude y corrupción que son competencia de la Agencia. Investigaciones instruidas por la Agencia como consecuencia de actuaciones de oficio o de denuncias. Gestión de denuncias presentadas a través del Buzón de denuncias de la Agencia. Registro de llamadas y entrevistas relativas a denuncias e investigaciones».* Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, ante la Agencia Valenciana Antifraude en la calle Navellos, 14-3, 46003 - València o en la dirección de correo electrónico dpd@antifraucv.es. Puede encontrar información más detallada sobre el tratamiento y el ejercicio de los derechos que la normativa en protección de datos le reserva en la dirección https://www.antifraucv.es/es/politica-de-privacidad.