

EXPEDIENTE	2023011587
ASUNTO	Transmisión da titularidade da Finca de Lourizan da Deputación de Pontevedra a favor da Xunta de Galicia
TRÁMITE	Informe do servizo de Contratación, Facenda e Patrimonio

1. ANTECEDENTES

A Deputación de Pontevedra é propietaria do pleno dominio da Finca de Lourizan, localizada en San Andrés de Lourizan (estrada PO-546), no termo municipal de Pontevedra. Dita finca consta inscrita no Inventario de Bens e Dereitos de Deputación co epígrafe "1.2.00011: *Terrenos de la granja de Lourizan*", coa cualificación xurídica de ben demanial de servizo público e nela ubícanse diferentes edificacións que tamén figuran inscritas no Inventario de Bens provincial (Pazo de Lourizan, Escola de capataces, Invernadoiro, laboratorio, etc.)

A finca de Lourizan figura rexistrada no Rexistro da Propiedade como titularidade da Deputación de Pontevedra cos seguintes datos: finca 18.469 do municipio de Pontevedra (CRU: 36014000132260). Inscripción: Tomo: 565 Libro: 217 Folio: 54 inscrición 1ª de fecha 16 outubro de 1971, en virtude de documento administrativo expedido pola Deputación de Pontevedra. Descrición: *"RUSTICA- FINCA Y PALACIO DE LOURIZAN, en la parroquia de Lourizan, término municipal de Pontevedra, teniendo su entrada principal por la carretera que de Pontevedra conduce a Cangas. Con una superficie de cuarenta y siete hectáreas y cincuenta áreas. La parte edificada la ocupa el Palacio y tras edificaciones como son la Escuela de Capataces, almacén, taller, laboratorio, garaje y edificaciones supletorias; la rústica, está dedicada a jardín, vivero forestal, cultivo agrícola, eucalipto y pinar y monte, formando todo una sola finca que comprende la granja de la Sierra, de Blanco y Mantequero, Monte do Signo y Moa, todo ello cerrado por un muro y el camino que conduce a Agrovello. Linda: Norte, propiedad de Iglesias y fincas particulares; Sur, muro de cierre: Este, más muro y monte Lourizan, y Oeste, carretera de Pontevedra a Cangas de Morrazo*

A finca foi adquirida pola Deputación de Pontevedra en 1943 mediante compra á Caixa de Aforros e á Marquesa de Alhucemas, correspondendo unha quinta parte á marquesa, e o resto á Caixa de Aforros, formalizándose a escritura pública de compravenda en data 8 de outubro de 1943. Está situada a 3 kms. de Pontevedra na marxe esquerda da estrada de Pontevedra a Marín. Ten unha superficie de aprox. 50 hectáreas e dentro dela atópanse o Pazo e edificacións anexas, a escola de capataces, un invernadoiro, edificios de laboratorios e dirección, almacéns, etc.

O 3 de novembro de 1943 o Pleno da Deputación acordou ceder a título gratuito e por un prazo de 20 anos ao Estado para instalar un Centro Regional de Enseñanzas e Investigaciones y Experiencias Forestales (C.R.E.I.E.F.) a finca titulada "Granxa da Serra"



composta polo pazo principal e outras edificacións e cunha superficie de algo máis de 39 hectáreas, cedendo tamén ó C.R.E.I.E.F. a finca “Touza” a labradío-regadío de 30 áreas. Posteriormente por acordo do Pleno da Deputación en sesión do 25 de setembro de 1952 acordouse prorrogar esta cesión por un prazo de 50 anos.

O 7 de maio de 1975 asinouse un convenio de colaboración en materia de investigación agraria entre o Instituto Nacional de Investigacións Agrarias (I.N.I.A.) e a Deputación de Pontevedra, polo que esta cedeu ao I.N.I.A. 35 hectáreas das que integraban a totalidade da finca inicialmente cedida ao C.R.E.I.E.F.

No ano 1984 transfírense á Comunidade Autónoma de Galicia funcións e servizos do Estado en materia de investigación agraria e con iso a cesión da finca de Lourizan (R.D. 3424/1983 - BOE 11 de febreiro de 1984), mantendo a Deputación a libre disposición de parte da finca e manténdose o C.R.E.I.E.F.

O 22 de xaneiro de 1991 a Xunta de Galicia e a Deputación de Pontevedra formalizaron un convenio polo que esta última cedeulle o resto da finca por 30 anos, completando as 54 Has. de superficie, autorizando obras de nova planta e comprometéndose a achegar unha cantidade mínima de 5.000.000 pts/ano para formación de bolseiros, así como a financiar programas de investigación a cambio da integración de todo o persoal que tiña o CREIEF, que queda extinguido como organismo.

Posteriormente, en data 21 de xaneiro de 2000 ambas Administracións formalizaron un novo convenio coa finalidade de adaptar o anterior convenio de cesión da finca de Lourizan inicial asinado en 1991 á nova estrutura orgánica da Xunta de Galicia, e ao novo enfoque do Centro de Investigacións existente na finca. Dito acordo mantivo a duración do convenio de 1991 establecido en 30 anos con prórroga automática salvo denuncia por algunha das partes.

O 6 de xullo de 2022 a Deputación de Pontevedra e a Xunta de Galicia asinaron un protocolo Xeral de intencións para a transmisión da titularidade da Finca de Lourizan e da Escola de Cantería de Pontevedra á Comunidade Autónoma de Galicia. Dito protocolo establece que a Deputación e a Xunta de Galicia teñen interese común e compartido en que esta última asuma a titularidade da Finca Lourizan de propiedade da Deputación para os mesmos fins determinantes da afectación ou para outros fins de uso xeral ou de servizo público de competencia da receptora dos bens ou dereitos, e ambas partes manifestan o interese mutuo en iniciar os trámites para formalizar a súa transferencia á Xunta de Galicia.

2. – SITUACIÓN XURIDICA DA FINCA DE LOURIZAN

Indícase a continuación os datos rexistrais, catastrais e do Inventario de Bens da Deputación relativos á Finca de Lourizan



2.1 - Rexistro da Propiedade:

A finca de Lourizan figura inscrita no Rexistro da Propiedade co seguintes datos:

Rexistro	<i>Registro de la Propiedad nº 1 de Pontevedra</i>
Finca	<i>18.469 do municipio de Pontevedra</i>
C.R.U.	<i>36014000132260</i>
Descrición	<i>RUSTICA- FINCA Y PALACIO DE LOURIZAN, en la parroquia de Lourizan, término municipal de Pontevedra, teniendo su entrada principal por la carretera que de Pontevedra conduce a Cangas. Con una superficie de cuarenta y siete hectáreas y cincuenta áreas. La parte edificada la ocupa el Palacio y tras edificaciones como son la Escuela de Capataces, almacén, taller, laboratorio, garaje y edificaciones supletorias; la rústica, está dedicada a jardín, vivero forestal, cultivo agrícola, eucalipto y pinar y monte, formando todo una sola finca que comprende la granja de la Sierra, de Blanco y Mantequero, Monte do Signo y Moa, todo ello cerrado por un muro y el camino que conduce a Agrovello. Linda: Norte, propiedad de Iglesario y fincas particulares; Sur, muro de cierre: Este, más muro y monte Lourizan, y Oeste, carretera de Pontevedra a Cangas de Morrazo.</i>
Titulares	<i>Inscrita a favor de la excelentísima DIPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, titular del pleno derecho de la totalidad de esta finca por haberla adquirido en escritura de fecha 8 de octubre de 1943</i>
Inscripción	<i>Tomo: 565 Libro: 217 Folio: 54 Inscripción: 1ª de fecha 16 octubre de 1971, en virtud de documento administrativo expedido por la Diputación de Pontevedra</i>
Cargas	<i>Libre de cargas</i>

Título de dominio: escritura nº 295 de compravenda outorgada pola Caixa de Aforros Provincial e unha 5ª parte pola marquesa viuda de Alhucemas.

2.2. Catastro

a) Terreo: O terreo da finca de Lourizan está conformada polas seguintes parcelas catastrais:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	VALOR CATASTRAL SUELO	OBSERVACIONES
36900A021000020000QD	302.472	69.499,27 €	Terreo onde se ubican todos os edificios: Pazo Lourizan, invernadoiro, Centro Investigación agraria, etc
36900A020001080000QP	83.759	3.050,91 €	Terreo onde se ubican os invernadoiros
36900A014002630000QE	39.657	20.232,99 €	Terreo onde se ubica a Escola de capataces forestais + pista deportiva
36900A045000010000QZ	39.683	3.593,85 €	Terreo situado ó Sur do Monte do Rodo



36900A043001560000QP	3.499	1.200,18 €	Parcela 1 Finca A Touza (situada ó sur da finca Lourizan)
36900A043002520000QQ	266	24,11 €	Parcela 2 Finca A Touza (situada ó sur da finca Lourizan)
Total superficie catastral	496.336		

b) Construcións: as edificacións da finca de Lourizan que figuran no Catastro son as seguintes:

REF. CATASTRAL	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL TOTAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	OBSERVACIONES
36900A021000020001WF	69.499,27 €	1.506.529,41 €	1.576.028,68 €	9.935	Construcións ubicadas na parcela 36900A021000020000QD
36900A020001080001WA	3.050,91 €	48.953,36 €	52.004,27 €	275	Construcións ubicadas na parcela 36900A020001080000QP
36900A014002630001WR	20.232,99 €	810.491,12 €	830.724,11 €	3.277	Construcións ubicadas na parcela 36900A014002630000QE

2.3 Inventario de Bens e Dereitos da Deputación

Os bens inmobles da finca de Lourizan figuran inscritos no Inventario de Bens da Deputación de Pontevedra cos seguintes datos:

EPÍGRAFE 1: BENS INMOBLES- TERREOS

nº FICHA INVENTARIO	DENOMINACION	NATUREZA XURIDICA	VALOR TERRENO
1.2.00011	TERRENOS DE LA GRANJA LOURIZAN	DOMINIO PUBLICO / SERVICIO PUBLICO	1.845.107,16 €
VALOR TOTAL TERRENO			1.845.107,16 €

EPIGRAFE 1: BENS INMOBLES- CONSTRUCCIÓN

nº FICHA INVENTARIO	DENOMINACION	ANO CONSTRUCCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	VALOR CONTRUCCION
1.1.000059	LOURIZAN-PALACIO Y EDIF. ANEXAS	1880	3615,81	1.454.449,29 €
1.1.000060	LOURIZAN- ANTIGUA ESCUELA DE CAPATACES	1952	913,05	153.258,09 €
1.1.000061	LOURIZAN-INVERNADERO	1900	687,7	37.863,76 €
1.1.000062	LOURIZAN-LABORATORIO	1945	478,4	71.820,95 €
1.1.000063	LOURIZAN-ALMACEN DE FITOPATOLOGÍA	1996	206,26	18.030,36 €
1.1.000064	LOURIZAN-HORREO	1900	26,79	4.068,85 €
1.1.000065	LOURIZAN-ALMACEN DEL VIVERO	1945	259,84	36.661,74 €
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN:				1.776.153,04 €



VALORACION FINCA LOURIZAN (INVENTARIO):

Valor terreno Finca Lourizan	1.845.107,16 €
Valor construcións Finca Lourizan	1.776.153,04 €
Valor Total Finca Lourizan (terreno+construcións)	3.621.260,20 €

2.4 – Clasificación urbanística:

O Plan Xeral de Ordenación Urbana de Pontevedra, que foi aprobado definitivamente o 18.12.1989, clasifica a parcela como solo non urbanizable común e parcialmente como solo non urbanizable de protección forestal e atópase cualificada como finca singular (plano clasificación solo O-I, e plano aliñacións, ordenación cidade e periferia urbana O-168).

De conformidade coa D.T. 1.ª.2.d) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), ao solo non urbanizable do planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), aplicaráselle o disposto na LSG para o solo rústico.

De conformidade co visor do Plan Básico Autonómico, a zona da parcela na que se sitúa o Pazo de Lourizán conta coas seguintes afeccións sectoriais:

- Pazo de Lourizán está incluído no Catálogo de Edificacións e Elementos a Conservar da cidade e do rural o PXOU, cun nivel II, protección integral e no Catálogo de Patrimonio Cultural coa clave 36038_33223 Pazo de Lourizán.
- Na zona de policía de cauces, definida no art. 6 do Real decreto lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas.
- Dentro da zona de servidumes aeronáuticas

2.5.- Imposto sobre Bens Inmóbles (IBI)

A Deputación figura ó corrente no pagamento do Imposto sobre Bens Inmóbles das parcelas e construcións da finca de Lourizan, detallándose a continuación as liquidacións por dito imposto do derradeiro exercicio pechado (2022):

REF. CATASTRAL	Importe IBI 2022	OBSERVACIÓNS
36900A021000020001WF	1.579,56 €	Pagamento ordeado por Resolución Presidencial RP2022006829 de data 26/09/2022
36900A020001080001WA	342,92 €	Pagamento ordeado por Resolución Presidencial RP2022006829 de data 26/09/2022
36900A014002630001WR	145,55 €	Pagamento ordeado por Resolución Presidencial RP2022006829 de data 26/09/2022



3. LEXISLACION APLICABLE

- Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local (LBRL)
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais vixentes en materia de Réxime Local. (TRRL)
- Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas (LPAP)
- Lei 5/2011, de 30 de setembro, de Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia (LPG)
- Real Decreto 1373/2009 de 28 de agosto, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Patrimonio das Administracións Públicas (RLPAP)
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais.(REBEL)

4. CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

Como se indica nos apartados anteriores, a Deputación de Pontevedra é titular de pleno dominio da Finca de Lourizan, que figura inscrita no Rexistro da Propiedade e no Inventario de Bens e Dereitos da Deputación coa cualificación xurídica de ben demanial de servizo público.

O Protocolo Xeral de intencións asinado en data 6 de xullo de 2022 entre a Deputación de Pontevedra e a Xunta de Galicia pon de manifesto o interese de ambas Administracións Públicas de que esta última asuma a titularidade da Finca Lourizán para dedicala os mesmos fins de servizo público da súa afectación actual ou para outros fins tamén de uso xeral ou de servizo público das competencias propias da Administración autonómica.

Tendo en conta o carácter demanial dos inmobles, a cesión dos mesmos a outra Administración Públicas, neste caso á Xunta de Galicia, para dedicalos ós mesmos fins determinantes da súa afectación pode encadrarse na figura xurídica da mutación demanial subxectiva con transferencia de titularidade entre Administracións públicas.

A lexislación patrimonial estatal non prevé esta figura. Si o fai a lexislación autonómica galega, que no artigo 29 da Lei 5/2011, de 30 de setembro, do Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia (de aplicación directa ás entidades locais segundo a súa disposición adicional 2ª), contempla a mutación demanial entre Administracións, establecendo: “1. A titularidade dos bens inmobles e dereitos demaniais do patrimonio da Administración Xeral da C.A. de Galicia poderá ser transmitida a outras administracións públicas para os mesmos fins



determinantes da afectación ou para outros fins de uso xeral ou servizo público de competencia da administración pública receptora dos bens ou dereitos”.

Continúa o citado artigo 29 da LPG indicando o seguinte: “2. A competencia para acordar o cambio de titularidade determinarase en base as normas establecidas para atribuír a competencia para o alleamento de bens e dereitos patrimoniais. O cambio de titularidade realizarase a pedimento da administración interesada e previo informe da consellería ou entidade pública instrumental que tivese adscritos os bens ou dereitos, de non ser ésta a competente para acordalo. 3. O cambio de titularidade formalizarase en documento administrativo a asinar entre un representante da consellería competente en materia de patrimonio e un da administración beneficiaria. 4. No caso de que os bens ou dereitos cuxa titularidade se transmitise deixasen de estar destinados ao fin de uso xeral ou de servizo público determinante da transmisión, procederá a reversión dos mesmos ao patrimonio da administración cedente, que rexerese polas normas sobre desascrición por incumprimento do fin e innecesiedade dos bens e dereitos previstas na sección 4ª do capítulo II do presente Título”.

No presente caso concorren os requisitos indicados para proceder á transmisión da titularidade solicitada, tendo en conta que a finca de Lourizan transmitirase a outra Administración Pública (Xunta de Galicia) e para os mesmos fins determinantes da súa afectación actual ou para outros fins tamén de uso xeral ou de servizo público das competencias propias da Administración autonómica.

Respecto a procedemento a seguir para aprobación da transferencia da titularidade dos inmobles, poderemos acudir ao sinalado no artigo 110 do REBEL, normativa en materia de réxime local, que establece que a cesión gratuíta require dun acordo adoptado co voto favorable da maioría absoluta do número legal de membros da Corporación, previa instrución dun expediente con arranxo aos seguintes requisitos:

- a) Xustificación documental pola propia Entidade ou Institución solicitante do seu carácter público e Memoria demostrativa de que os fins que persegue han de redundar de maneira evidente e positiva en beneficio dos habitantes do termo municipal. Esta xustificación ven recollida no Protocolo Xeral de intencións asinado en data 6 de xullo de 2022 entre a Deputación de Pontevedra e a Xunta de Galicia.
- b) Certificación do Rexistro da Propiedade acreditativa de que os bens se achan debidamente inscritos.
- c) Certificación do Secretario da Corporación na que conste que os bens figuran no inventario aprobado pola Corporación.
- d) Informe do Interventor de fondos no que probe non haber débeda pendente de liquidación con cargo ao orzamento municipal.



e) Ditame subscrito por técnico que asevere que os bens non se achan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma ou adaptación, non son necesarios para a Entidade local nin é previsible que o sexan no dez anos inmediatos.

f) Información pública por prazo non inferior a quince días (20 días, de acordo co disposto no artigo 83.2 Lei 39/2015)

Respecto o carácter finalista que ten a cesión da finca, a Xunta de Galicia deberá manter a súa actual cualificación xurídica de ben demanial e dedicala a fins do servizo público da súa actual afectación, ou ben a outros usos ou servizos públicos das súas respectivas competencias.

Neste senso debe establecerse no acordo de cesión unha condición resolutoria expresa que en caso de incumprimento motivará a resolución da cesión e a reversión automática da finca e todos os inmobles ubicados nela á Deputación de Pontevedra conforme ó previsto no apartado 4 do artigo 29 da LPGA anteriormente indicado, e no artigo 111 do REBEL, sen prexuízo das demais consecuencias que dese incumprimento poidan derivarse.

En caso de incumprimento de dita condición resolutoria procederase en todo caso a inscribir de novo no Rexistro da Propiedade as parcelas cedidas a nome da Deputación de Pontevedra, sendo suficiente para estes efectos coa acta notarial de constancia de feitos acreditándoo xunto coa documentación acreditativa da cesión. Tal eventual reversión non xerará ningún dereito indemnizatorio a favor da Xunta de Galicia.

Por tanto, a transmisión da titularidade da finca Lourizan debe condicionarse ó cumprimento por parte da Xunta de Galicia da obriga de manter a afectación dos inmobles ós actuais fins de servizo público ou ben a outros fins de uso xeral ou servizo público das súas respectivas competencias, así como preservar a integridade física da finca. O incumprimento destas condicións motivará a resolución da cesión e a reversión automática a favor da Deputación de Pontevedra dos bens transmitidos.

5.- CONCLUSIÓNS

1.- Polo exposto no presente informe, e tendo en conta a lexislación e consideracións xurídicas nel indicadas, cabería a transmisión, por parte da Deputación de Pontevedra a favor da Xunta de Galicia, da titularidade da finca de Lourizan a través da figura da transmisión entre Administracións Públicas de bens inmobles e dereitos demaniais recollida no artigo 29 da Lei 5/2011, de 30 de setembro, do Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, coa condición de destinar ós mesmos a fins de servizo público da súa actual afectación ou ben a outros fins de uso xeral ou servizo público da súas respectivas competencias.



2. O valor da finca de Lourizan según os datos do Inventario de Bens e Dereitos provincial é a seguinte:

Valor terreo Finca Lourizan	1.845.107,16 €
Valor construcións Finca Lourizan	1.776.153,04 €
Valor Total Finca Lourizan (terreo+construcións)	3.621.260,20 €

3.- En relación ó procedemento para a tramitación da transmisión da titularidade dos bens demaniais, en defecto de regulación no R.D.1372/1986 de 13 de xuño Regulamento de Bens das Entidades Locais (REBEL) e normativa autonómica propia de aplicación ás entidades locais, propónse acudir, por aplicación analóxica ós trámites previstos no artigo 110 do REBEL para as cesións gratuitas de bens patrimoniais, con adopción dun acordo de aprobación inicial con trámite de exposición pública por un período de 20 días hábiles, para presentación de alegacións polas persoas interesadas, entendéndose definitivo en caso de que non se presentaran alegacións ó acordo inicial de transmisión dos bens en dito período de exposición pública.

4.- A transmisión da titularidade da finca Lourizan debe condicionarse ó cumprimento por parte da Xunta de Galicia da obriga de manter a afectación dos inmobles ós actuais fins de servizo público ou ben a outros fins de uso xeral ou servizo público das súas respectivas competencias, así como preservar a integridade física da finca. O incumprimento destas condicións motivará a resolución da cesión e a reversión automática a favor da Deputación de Pontevedra dos bens transmitidos

5.- A transmisión da titularidade deberá acordarse co voto favorable da maioría absoluta do número legal de membros da Corporación, previa instrución dun expediente coa tramitación establecida no artigo 110 do REBEL.

6. A formalización da transmisión da titularidade deberá efectuarse mediante un acta de entrega e recepción a asinar entre as partes.

Sinatura electrónica á marxe

