



AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

Valle López Tello Jiménez, con DNI núm. 20.450.884-B, con domicilio en Ronda de los Tejares, número 27, 4º 4, 14008 de Córdoba, actuando en su propio nombre y derecho, e integrante de la plataforma ciudadana "COORDINADORA SOS CINES DE VERANO", teniendo que ser considerada parte interesada en el presente procedimiento administrativo, ante este Excmo. Ayuntamiento comparece y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito, y al amparo de lo previsto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), vengo a interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el Decreto de la Alcaldía núm. 2026/12681, de fecha 22 de julio de 2026, por el que se inadmite la comunicación de transmisión de los inmuebles destinados a Cines de Verano, solicitando la nulidad del procedimiento de renuncia al derecho de tanteo y retracto realizado por esta Administración, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Consta en el expediente, "CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO DE CINES DE VERANO PARA ACTIVIDADES CULTURALES, DE PROMOCIÓN Y DINAMIZACIÓN SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA" (Expediente núm. 111/2024), firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y don Martín Cañuelo Calero, en representación de la mercantil Esplendor Cinemas, S.L. (CIF núm. B-14.497.192).

En dicho expediente se justifica el arrendamiento de los inmuebles donde se encuentran ubicados los denominados cines de verano de la ciudad de Córdoba, a saber, "*Cine Fuenseca*", "*Cine Olimpia*" y "*Cine Delicias*".

SEGUNDO. De especial trascendencia en el presente escrito, se establece, tal y como recoge el citado expediente que, la cantidad a satisfacer por el Ayuntamiento para el alquiler de estos espacios es de un total de 99.220,00 € para el periodo 2024-2026, desglosado en 8.268,34 € para el ejercicio 2024, 49.610,00 € para el ejercicio 2025 y 41.341,66 € para el ejercicio 2026.

TERCERO. Una vez suscrito dicho contrato, se han producido una serie de acontecimientos fundamentales en la voluntad de la transmisión de la propiedad de los tres inmuebles que eran objeto de contrato.

En primer lugar, se llevó a cabo un primer ofrecimiento por la propiedad, en fecha 28 de febrero de 2025, en el que se notificaba el preacuerdo de compraventa de los tres inmuebles por un importe de 400.000,00 €, transmitiendo la propiedad la mercantil Esplendor Cinemas, S.L. a la mercantil Dreamworld Star, S.L.

Ante este ofrecimiento, el alcalde del Ayuntamiento de Córdoba dictó oficio de renuncia el día 11 de marzo de 2025, alegando falta de "rentabilidad social". Como se verá a lo largo del presente escrito, dicho preacuerdo no llegó a materializarse.

CUARTO. Con fecha de registro de entrada del Ayuntamiento de Córdoba de **28 de enero de 2026**, se notifica por parte de la mercantil Esplendor Cinema, S.L., nuevo preacuerdo de venta por los tres inmuebles, por un precio sensiblemente inferior al señalado en el Hecho anterior, fijándolo por un importe de 300.000,00 €, así como modificación subjetiva del futuro comprador.

En este caso, el alcalde del Ayuntamiento de Córdoba, nuevamente, y "*una vez analizada la opción más conveniente para el interés público y la rentabilidad social del municipio*", volvía a renunciar a dicho derecho el 25 de febrero de 2026.

QUINTO. Por último, existe un tercer ofrecimiento al Ayuntamiento de Córdoba del derecho de tanteo y retracto por los tres inmuebles, de fecha **13**

de julio de 2026, que da origen al Decreto de Alcaldía hoy aquí recurrido, y que inadmite dicho escrito alegando, en esta ocasión, defectos formales relativos a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA).

En base a estos hechos, se llevan a cabo las siguientes,

ALEGACIONES

I. NULIDAD DE PLENO DERECHO POR INCOMPETENCIA DEL ALCALDE

La ciudad de Córdoba, en su condición de municipio de gran población, se rige, entre otras normas, por el Título X de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL) así como por la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Asimismo, de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), la competencia para la adquisición de bienes inmuebles y para la gestión patrimonial corresponde a la Junta de Gobierno Local, en los términos establecidos en dicha disposición.

Esta atribución competencial resulta, además, coherente con la regulación sectorial de los distintos derechos de tanteo y retracto que pueden corresponder a las Administraciones locales. Así, tanto en materia urbanística, al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, como en materia de vivienda protegida, patrimonio histórico y demás supuestos en los que la legislación sectorial reconoce a los municipios el ejercicio de derechos de tanteo y retracto, la actuación municipal culmina, cuando se opta por el ejercicio de tales derechos, en una decisión de adquisición del inmueble por parte de la Administración. En el caso de un municipio de gran población como Córdoba, dicha decisión se incardina en el ámbito de las competencias propias de la Junta de Gobierno Local en materia de adquisición y gestión patrimonial, sin que pueda ser asumida unilateralmente por la Alcaldía salvo que exista una atribución legal específica o una delegación de competencias válida que ampare expresamente su ejercicio. En consecuencia, la decisión de ejercer, renunciar o declarar la inadmisión de una actuación directamente vinculada al ejercicio de un derecho de tanteo o retracto municipal no puede atribuirse

genéricamente a la Alcaldía, sino que debe ser adoptada por el órgano municipal que tenga legalmente atribuida la competencia, que, en el régimen de organización aplicable al Ayuntamiento de Córdoba, es la Junta de Gobierno Local.

Por su parte, el artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que la competencia es irrenunciable y deberá ser ejercitada por los órganos que la tengan atribuida como propia.

En el presente caso, mediante Decreto de la Alcaldía núm. 2026/12681, de 22 de julio de 2026, por el que se inadmite la comunicación de transmisión de los inmuebles, el alcalde de Córdoba habría ejercido una competencia que, conforme al régimen jurídico aplicable, corresponde a la Junta de Gobierno Local.

Debe señalarse, además, que las anteriores comunicaciones de renuncia, efectuadas en marzo de 2025 y febrero de 2026, fueron igualmente realizadas a través de un simple escrito de la Alcaldía, pese a que, de acuerdo con el régimen competencial expuesto, dicha actuación correspondía a la Junta de Gobierno Local.

En consecuencia, tanto el Decreto de la Alcaldía núm. 2026/12681 como las anteriores actuaciones de la Alcaldía adolecerían de un vicio de incompetencia por razón de la materia, al haber sido dictados por un órgano distinto de aquel al que el ordenamiento jurídico atribuye la competencia.

De conformidad con el artículo 47.1.a) de la LPACAP, son nulos de pleno derecho los actos administrativos que hayan sido dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.

Por todo ello, al haberse ejercido por la Alcaldía una competencia atribuida a la Junta de Gobierno Local, los actos señalados incurrirían en un vicio de nulidad de pleno derecho.

II. NULIDAD DE PLENO DERECHO POR PRESCINDIR TOTAL Y ABSOLUTAMENTE DEL PROCEDIMIENTO LEGALMENTE ESTABLECIDO

Además de la cuestión competencial expuesta en el apartado anterior, la decisión adoptada adolece de un defecto sustancial en cuanto al procedimiento seguido para su adopción.

La decisión de ejercitar o no ejercitar un derecho de adquisición preferente sobre bienes inmuebles, y, en particular, la decisión de no proceder a su adquisición por parte de la Administración no puede adoptarse de manera puramente discrecional ni al margen de las actuaciones de instrucción necesarias para formar adecuadamente la voluntad del órgano competente.

En este sentido, el artículo 11.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), establece que la adquisición de bienes a título oneroso exige el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales y que, en todo caso, **será necesario informe pericial previo para la valoración de los bienes objeto de la adquisición.**

La exigencia de una valoración previa resulta especialmente relevante en el presente supuesto, pues la decisión administrativa incide directamente sobre la conveniencia de que el Ayuntamiento adquiera unos determinados bienes inmuebles. Para poder adoptar válidamente una decisión de esta naturaleza resulta necesario disponer de los antecedentes y elementos objetivos que permitan valorar las condiciones económicas de la operación, el valor de los inmuebles, las circunstancias de la transmisión y, en definitiva, la conveniencia de su adquisición para el interés municipal.

Sin embargo, las decisiones adoptadas por la Alcaldía carecen de los informes técnicos y jurídicos necesarios para fundamentar adecuadamente la decisión. Por el contrario, se limitan a invocar genéricamente *"la opción más conveniente para el interés público y rentabilidad social"*, sin incorporar al expediente una valoración técnica, económica o jurídica que permita conocer cuáles son las razones objetivas que conducen a dicha conclusión.

La existencia de un margen de apreciación administrativa no exime, en ningún caso, del cumplimiento del procedimiento legalmente establecido ni de la obligación de motivar las decisiones adoptadas. La discrecionalidad administrativa no equivale a libertad absoluta de decisión, sino que exige que la Administración fundamente su actuación en los hechos, informes y criterios objetivos que permitan justificar que la opción elegida responde efectivamente al interés general.

En consecuencia, la mera invocación genérica del interés público o de la rentabilidad social no puede sustituir la necesaria instrucción del expediente ni los antecedentes técnicos, económicos y jurídicos que permitan fundamentar la decisión administrativa.

En el presente caso, la ausencia de los trámites y actuaciones necesarios para formar adecuadamente la voluntad administrativa, unida a la inexistencia de una valoración previa de los bienes y a la falta de los informes que debían sustentar la decisión, determina que esta se haya adoptado sin la debida instrucción del procedimiento y sin disponer de los elementos objetivos indispensables para resolver.

Por ello, y atendiendo a la entidad y acumulación de las omisiones producidas en el expediente, la actuación administrativa no puede considerarse una mera irregularidad formal o la omisión aislada de un trámite no esencial, sino que afecta a elementos sustanciales del procedimiento legalmente exigible para la adopción de una decisión de esta naturaleza.

En consecuencia, las omisiones producidas, consideradas conjuntamente, permiten sostener que se ha prescindido de trámites esenciales hasta el punto de desnaturalizar el procedimiento legalmente establecido, concurriendo así la causa de nulidad de pleno derecho prevista en el artículo 47.1.e) de la LPACAP, relativa a los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

III. INSUFICIENCIA DE LA MOTIVACIÓN DEL DECRETO RECURRIDO

El artículo 35 de la LPACAP, establece la obligación de motivar determinados actos administrativos y, entre ellos, aquellos que limiten derechos o intereses legítimos, así como aquellos que se dicten en ejercicio de potestades discrecionales y aquellos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos.

La exigencia de motivación no puede entenderse satisfecha mediante la utilización de fórmulas genéricas o estereotipadas, sino que debe permitir al interesado conocer las razones concretas, jurídicas y materiales, que han llevado a la Administración a adoptar una determinada decisión y, al mismo tiempo, hacer posible el adecuado control de su legalidad.

En el presente caso, esta exigencia adquiere especial relevancia, toda vez que el Ayuntamiento de Córdoba ha seguido un criterio diferente frente a sucesivos ofrecimientos de transmisión relativos a los mismos inmuebles.

En concreto:

- En fecha 28 de febrero de 2025 se comunicó un primer preacuerdo de transmisión por importe de 400.000,00 €, ante el cual la Alcaldía

comunicó la renuncia al ejercicio del derecho de adquisición preferente, alegando la falta de rentabilidad social de la operación.

- En fecha 28 de enero de 2026 se presentó un segundo ofrecimiento, esta vez por importe de 300.000,00 €, respecto del cual nuevamente se produjo una decisión de no ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de la Alcaldía, invocándose la conveniencia para el interés público y la rentabilidad social.
- Finalmente, ante el ofrecimiento presentado el 13 de julio de 2026, el Ayuntamiento no adopta una nueva decisión de fondo acerca de la conveniencia o inconveniencia de adquirir los inmuebles, sino que procede a inadmitir la comunicación sobre la base de determinados requisitos derivados de la legislación de patrimonio histórico.

La diferencia entre las actuaciones administrativas descritas exige una explicación especialmente rigurosa, máxime cuando se trata de ofrecimientos relativos a los mismos inmuebles y cuando las actuaciones precedentes habían sido resueltas atendiendo a criterios sustancialmente distintos de los empleados en el Decreto ahora recurrido.

No se sostiene que la Administración esté jurídicamente obligada a mantener indefinidamente un mismo criterio ni que la existencia de actuaciones administrativas precedentes impida modificarlo. La Administración puede legítimamente modificar su criterio cuando concurren nuevas circunstancias jurídicas, económicas o materiales que así lo justifiquen.

Lo que sí resulta exigible, conforme al artículo 35 de la LPACAP, es que dicha modificación de criterio se encuentre suficientemente explicada y motivada, de manera que puedan conocerse las circunstancias concretas que justifican el cambio de actuación administrativa.

En consecuencia, resulta necesario que el Decreto recurrido permita conocer, de forma clara y suficiente, cuáles son las circunstancias jurídicas y materiales que, en julio de 2026, justificaban un tratamiento diferente al otorgado por el Ayuntamiento a los ofrecimientos formulados en febrero de 2025 y enero de 2026.

En particular, debería explicarse si las circunstancias jurídicas y materiales existentes en julio de 2026 eran sustancialmente distintas de las existentes en los momentos anteriores y, en caso afirmativo, cuáles fueron exactamente esas circunstancias y de qué manera justificaban que el Ayuntamiento pasara de

valorar la conveniencia o inconveniencia de adquirir los inmuebles a inadmitir directamente la comunicación de transmisión.

La ausencia de una explicación suficiente adquiere especial relevancia cuando el propio Ayuntamiento había mantenido previamente una conducta administrativa distinta frente a ofrecimientos sustancialmente similares. La Administración no puede limitarse a invocar una nueva causa jurídica sin explicar por qué dicha causa resulta aplicable al tercer ofrecimiento y no fue considerada, en su caso, respecto de los anteriores.

La motivación exigible no requiere, por tanto, que la Administración mantenga necesariamente la misma decisión que adoptó en ocasiones anteriores, pero sí que permita conocer las razones objetivas que justifican el cambio de criterio y que dichas razones puedan ser sometidas al correspondiente control de legalidad.

Por ello, esta parte considera que el Decreto recurrido adolece, cuando menos, de un déficit de motivación, al no expresar de manera suficiente las razones jurídicas y materiales que justifican el cambio de tratamiento administrativo otorgado al tercer ofrecimiento, impidiendo conocer con precisión por qué la Administración pasó de valorar la conveniencia de ejercer el derecho de adquisición preferente a inadmitir la comunicación sobre la base de la normativa de patrimonio histórico

IV. VULNERACIÓN DEL ARTÍCULO 17 DE LA LPHA

La actuación seguida por el Ayuntamiento de Córdoba, a través de su Alcaldía, pone de manifiesto una contradicción sustancial en la aplicación del régimen previsto en el artículo 17 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), que afecta directamente a la validez del Decreto de inadmisión de 21 de julio de 2026.

En efecto, ante los ofrecimientos de transmisión de fecha 28 de febrero de 2025 y 28 de enero de 2026, relativos a los mismos inmuebles, la Alcaldía comunicó la decisión de no ejercitar el derecho de adquisición preferente, fundamentándola en razones relativas a la falta de rentabilidad social o a la conveniencia para el interés público de la adquisición.

Sin embargo, ante el nuevo ofrecimiento presentado el 13 de julio de 2026, el Ayuntamiento modifica sustancialmente su criterio y, en lugar de pronunciarse sobre la conveniencia de ejercitar o no el derecho de adquisición preferente,

acuerda la inadmisión de la comunicación con fundamento en determinados requisitos derivados del artículo 17 de la LPHA.

Esta modificación de criterio resulta especialmente relevante porque, si las exigencias formales previstas en el artículo 17 de la LPHA constituían un presupuesto imprescindible para que el Ayuntamiento pudiera pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, tales exigencias debieron ser igualmente observadas y comprobadas con ocasión de los ofrecimientos anteriores.

Por tanto, si el Ayuntamiento sostiene ahora que la ausencia de la previa notificación a la Junta de Andalucía impide siquiera entrar a valorar el ejercicio del derecho por parte del municipio, deberá explicar por qué esa misma circunstancia no fue apreciada en los ofrecimientos de 28 de febrero de 2025 y 28 de enero de 2026, en los que la Alcaldía sí entró en el fondo de la cuestión y comunicó expresamente la decisión de no ejercitar el derecho.

La Administración no puede aplicar a situaciones sustancialmente idénticas criterios jurídicos incompatibles sin ofrecer una explicación suficiente de las razones que justifican el cambio de criterio. Si el requisito invocado en el Decreto de 21 de julio de 2026 constituía una exigencia legal para la válida tramitación del derecho de tanteo o retracto, su eventual incumplimiento debía haber sido apreciado desde el primer momento y no únicamente con ocasión del tercer ofrecimiento.

De confirmarse que las comunicaciones de 2025 y enero de 2026 se produjeron sin que previamente se hubiera cumplido el requisito que ahora se considera impeditivo de cualquier pronunciamiento municipal, ello pondría de manifiesto que dichas actuaciones anteriores fueron adoptadas al margen del procedimiento legalmente establecido y sin observar un trámite que el propio Ayuntamiento considera ahora esencial para la aplicación del artículo 17 de la LPHA.

En tal supuesto, la Administración no podría utilizar en el tercer expediente una exigencia procedimental que omitió en los dos anteriores sin explicar las razones jurídicas que justifican semejante cambio de criterio. La eventual existencia de un defecto procedimental en los primeros expedientes no puede convertirse, sin más, en fundamento para alterar el tratamiento jurídico de un tercer ofrecimiento sustancialmente idéntico.

Esta contradicción resulta particularmente relevante a la luz del artículo 9.3 de la Constitución Española, que garantiza, entre otros principios, la seguridad jurídica y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos. La Administración dispone de margen para modificar sus criterios de actuación

cuando existan razones jurídicas o materiales que lo justifiquen, pero dicho cambio no puede responder a una decisión inmotivada ni puede quedar al margen del necesario control de legalidad.

Por otra parte, la eventual utilización de la inadmisión como fundamento de la decisión adoptada en julio de 2026 tampoco permite obviar las reglas de competencia y procedimiento que resulten aplicables. Si, como se ha expuesto en los apartados anteriores, la decisión relativa al ejercicio o no ejercicio del derecho de adquisición preferente correspondía a la Junta de Gobierno Local, la Alcaldía no podía asumir unilateralmente dicha competencia mediante un Decreto de inadmisión.

En consecuencia, y sin perjuicio de la concreta calificación jurídica que corresponda a cada una de las actuaciones precedentes, la actuación administrativa descrita evidencia una aplicación contradictoria del artículo 17 de la LPHA y una alteración no suficientemente justificada del criterio seguido por el Ayuntamiento ante ofrecimientos anteriores relativos a los mismos inmuebles.

De confirmarse, además, que las actuaciones de 2025 y enero de 2026 fueron adoptadas por órgano incompetente y sin observancia de los trámites esenciales exigidos por la normativa aplicable, tales actos podrían incurrir en las causas de nulidad de pleno derecho previstas en los artículos 47.1.a) y 47.1.e) de la LPACAP, respectivamente, sin perjuicio de la valoración que proceda efectuar respecto del Decreto de 21 de julio de 2026

V. VULNERACIÓN DEL ARTÍCULO 25 DE LA LAU

A parte de lo establecido anteriormente, la relación jurídica que vincula al Ayuntamiento de Córdoba con la propiedad de los inmuebles destinados a cines de verano se instrumenta mediante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda.

Esta naturaleza contractual determina la aplicación del régimen jurídico propio de los contratos privados de las Administraciones Públicas. En este sentido, el artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), establece que los contratos privados se regirán, en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de Derecho privado que correspondan en función de su objeto.

Tratándose de un arrendamiento de inmueble urbano para uso distinto de vivienda, resulta de aplicación, en lo que aquí interesa, la Ley 29/1994, de 24

de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), cuyo artículo 25 regula el derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de venta del inmueble arrendado.

En consecuencia, y siempre que concurran los presupuestos establecidos en dicho precepto, el Ayuntamiento de Córdoba, en su condición de arrendatario, es titular de un derecho de adquisición preferente de configuración legal. Asimismo, el artículo 25.8 de la LAU permite que las partes pacten la renuncia del arrendatario a dicho derecho. En el presente caso, no consta que en el contrato de arrendamiento se hubiera pactado expresamente dicha renuncia, por lo que el derecho de adquisición preferente permanecía vigente en los términos establecidos legalmente.

La cuestión que se plantea, por tanto, no es la existencia del derecho, que deriva directamente de la ley y no ha sido excluido mediante pacto contractual, sino la validez de las actuaciones mediante las cuales la Alcaldía manifestó, en marzo de 2025 y febrero de 2026, la voluntad del Ayuntamiento de no ejercitarlo.

En el presente caso, la Alcaldía no se limitó a dejar transcurrir el plazo legal, sino que adoptó expresamente una decisión en nombre del Ayuntamiento respecto del derecho de adquisición preferente.

Dicha decisión debía respetar las normas que regulan la formación de la voluntad de la Administración municipal y, en particular, las reglas de competencia aplicables al Ayuntamiento de Córdoba en su condición de municipio de gran población.

Como se ha expuesto en los apartados anteriores, la competencia para la adquisición y gestión patrimonial corresponde, en los términos establecidos por la legislación aplicable, a la Junta de Gobierno Local, sin perjuicio de las delegaciones que legalmente pudieran existir. Por tanto, una decisión administrativa expresa mediante la que se determine que el Ayuntamiento no ejercitará un derecho de adquisición preferente y que pueda comprometer la posición patrimonial de la Corporación no puede ser adoptada unilateralmente por la Alcaldía si carece de competencia específica para ello.

En consecuencia, las comunicaciones de marzo de 2025 y febrero de 2026, en cuanto contienen una decisión expresa de no ejercicio o renuncia al derecho de adquisición preferente, adolecerían del mismo vicio de incompetencia por razón de la materia analizado en el apartado I, al haber sido adoptadas por un órgano distinto de aquel al que corresponde la formación de la voluntad municipal en esta materia.

A ello se añade que tales decisiones no aparecen precedidas de una adecuada instrucción del expediente ni de los antecedentes técnicos, económicos y jurídicos necesarios para valorar las consecuencias de la adquisición o de la decisión de no adquirir, en los términos desarrollados en el apartado II.

Por tanto, las comunicaciones de marzo de 2025 y febrero de 2026 constituyeron actos administrativos expresos de renuncia o no ejercicio del derecho de adquisición preferente y, dichos actos, incurrirían en las causas de nulidad de pleno derecho previstas en los artículos 47.1.a) y, en su caso, 47.1.e) de la LPACAP.

La nulidad de dichas actuaciones no determina la inexistencia del derecho de adquisición preferente del Ayuntamiento. Antes, al contrario, si la voluntad de renunciar o no ejercitar dicho derecho no fue válidamente formada por el órgano municipal competente, no puede atribuirse a aquellas comunicaciones el efecto de una renuncia válida al derecho reconocido por el artículo 25 de la LAU.

A mayor abundamiento, debe ponerse de manifiesto que el Informe de Patrimonio que sirve de fundamento al Decreto recurrido realiza un análisis incompleto del régimen jurídico aplicable al derecho de adquisición preferente del Ayuntamiento.

En efecto, dicho informe centra su argumentación exclusivamente en el régimen previsto en el artículo 17 de la LPHA, concluyendo que el eventual derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento se encuentra condicionado por el carácter preferente del derecho atribuido a la Junta de Andalucía.

Sin embargo, el informe omite cualquier análisis del derecho de adquisición preferente que corresponde al Ayuntamiento en su condición de arrendatario de los inmuebles, derivado de la aplicación de los artículos 25 y 31 de la LAU.

Esta omisión resulta especialmente relevante en el presente supuesto, toda vez que el propio Ayuntamiento mantiene con la propiedad de los inmuebles un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, precisamente destinado al desarrollo de actividades culturales, de promoción y dinamización social. En consecuencia, la posición jurídica del Ayuntamiento frente a una eventual transmisión de los inmuebles no puede analizarse exclusivamente desde la perspectiva de la legislación de patrimonio histórico, sino que debe tenerse igualmente en consideración el régimen jurídico derivado de su condición de arrendatario.

Por tanto, el Informe de Patrimonio, aun cuando pueda resultar relevante para determinar el régimen previsto en el artículo 17 de la LPHA, no agota el análisis

jurídico necesario para resolver sobre la comunicación de transmisión presentada por la propiedad, al omitir una de las normas que puede resultar directamente aplicable a la posición jurídica del Ayuntamiento.

En consecuencia, procede determinar los efectos que dicha nulidad produce sobre el procedimiento seguido y sobre la situación jurídica derivada de los sucesivos ofrecimientos de transmisión, tomando como referencia el primer momento en que el Ayuntamiento fue llamado a pronunciarse sobre el ejercicio de su derecho de adquisición preferente y garantizando que cualquier decisión al respecto sea adoptada por el órgano competente y con observancia de las garantías procedimentales legalmente exigibles.

V. CONTRAVENCIÓN DEL PRINCIPIO DE EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DEL GASTO PÚBLICO

Sin perjuicio de los vicios de nulidad y demás infracciones jurídicas expuestos en los apartados anteriores, la decisión adoptada por el Ayuntamiento resulta difícilmente compatible con los principios de eficiencia y racionalidad en la gestión de los recursos públicos, especialmente a la vista de las propias necesidades municipales previamente reconocidas por el Ayuntamiento de Córdoba.

El propio Ayuntamiento de Córdoba, en su Memoria Justificativa del Contrato Privado de Arrendamiento de Cines de Verano, reconoce expresamente la necesidad de disponer de estos espacios, señalando que:

«la Delegación de Cultura, dentro de su programación en materia de actividades culturales, carece de instalaciones suficientes para poder atender la demanda que en estos momentos existe en la ciudadanía de espacios abiertos y adecuadamente ventilados [...], en especial en una zona escasamente dotada de infraestructuras escénicas, como es el casco antiguo de la ciudad».

Esta afirmación resulta especialmente relevante, pues pone de manifiesto que no se trata de unos inmuebles cuya utilidad para el Ayuntamiento sea meramente hipotética o circunstancial, sino de espacios cuya especial idoneidad y necesidad para el desarrollo de la programación cultural municipal ha sido expresamente reconocida por la propia Administración.

A ello se añade la dimensión económica de la decisión.

El coste anual del contrato de arrendamiento asciende a 99.220,00 euros, mientras que el precio de venta ofrecido a principios de 2026 era de 300.000,00 euros.

De haberse optado por la adquisición del inmueble por dicho importe, la inversión inicial habría sido equivalente a aproximadamente tres anualidades de alquiler. Por el contrario, manteniendo el régimen arrendaticio durante un período de seis años, el Ayuntamiento habría destinado en pago de alquileres un importe superior al ofertado, sin que al término de dicho período el inmueble pasara a formar parte del patrimonio municipal.

Esta circunstancia adquiere especial relevancia si se tiene en cuenta que el propio Ayuntamiento ha reconocido la necesidad de disponer de estos espacios culturales y su especial idoneidad para atender una demanda existente en la ciudad, particularmente en una zona del casco histórico con escasez de infraestructuras culturales y escénicas.

Por tanto, la decisión de no adquirir los inmuebles no puede analizarse exclusivamente desde una perspectiva formal o abstracta. También debe valorarse desde la perspectiva de la gestión responsable de los recursos públicos, especialmente cuando la alternativa consiste en mantener durante años un gasto recurrente en concepto de alquiler respecto de unos inmuebles cuya utilidad y necesidad para la prestación de servicios culturales municipales han sido previamente reconocidas por la propia Administración.

El artículo 7 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, establece los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, disponiendo que la gestión de los recursos públicos estará orientada por los principios de eficacia, eficiencia, economía y calidad.

Si bien la Administración dispone de un margen de apreciación para decidir cómo satisfacer las necesidades de interés público y no está obligada a escoger necesariamente la alternativa económicamente más barata, ese margen de decisión no puede desvincularse de los principios que rigen la gestión de los fondos públicos ni, especialmente, de la obligación de justificar las decisiones cuando de ellas se derivan consecuencias económicas relevantes.

En el presente caso, la decisión de no adquirir un inmueble por 300.000,00 euros, manteniendo en cambio un régimen de arrendamiento cuyo coste bianual asciende a 99.220,00 euros, exige una explicación especialmente rigurosa cuando el propio Ayuntamiento reconoce simultáneamente la necesidad de disponer de dichos espacios y su especial idoneidad para satisfacer una necesidad cultural existente en la ciudad.

Por ello, esta parte considera que la decisión impugnada resulta, cuando menos, difícilmente conciliable con los principios de eficiencia, economía y racionalidad en la gestión de los recursos públicos, circunstancia que adquiere especial relevancia al analizar la suficiencia de la motivación ofrecida por la Administración para justificar la decisión de no adquirir los inmuebles.

Por todo lo expuesto,

SUPlico AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA que tenga por interpuesto, en tiempo y forma, **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el Decreto de la Alcaldía núm. 2026/12681, de fecha 22 de julio de 2026, por el que se inadmite la comunicación de transmisión de los inmuebles destinados a los denominados Cines de Verano, y que, previos los trámites legalmente procedentes, dicte resolución por la que:

PRIMERO. Se declare la nulidad de pleno derecho del Decreto recurrido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.a) y e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por haber sido dictado por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia y con prescindencia total y absoluta de los trámites esenciales del procedimiento legalmente establecido.

SEGUNDO. Como consecuencia de dicha declaración de nulidad, se deje sin efecto la inadmisión acordada respecto de la comunicación presentada por la propiedad con fecha 13 de julio de 2026 y se acuerde la continuación de su tramitación conforme al procedimiento legalmente establecido, por el órgano municipal competente y con observancia de las garantías y trámites que resulten exigibles.

TERCERO. Subsidiariamente, para el supuesto de que no se apreciase la concurrencia de causa de nulidad de pleno derecho, se declare la invalidez del Decreto recurrido y se acuerde la retroacción de las actuaciones al momento inmediatamente anterior a la producción del vicio procedimental apreciado, a fin de que la comunicación presentada el 13 de julio de 2026 sea tramitada por el órgano competente, con incorporación al expediente de los informes técnicos, jurídicos y demás actuaciones que resulten preceptivos, y con plena observancia de la normativa aplicable.

CUARTO. En cualquiera de los supuestos anteriores, se dicte una nueva resolución expresa, suficientemente motivada y fundada en las circunstancias

jurídicas, técnicas y económicas concurrentes, en la que se determine, de conformidad con la normativa aplicable, la procedencia o no del ejercicio por el Ayuntamiento de Córdoba del derecho de adquisición preferente respecto de los inmuebles objeto de la comunicación de 13 de julio de 2026.

QUINTO. A efectos de la nueva resolución, se tengan en consideración los antecedentes obrantes en el expediente relativos a los ofrecimientos de transmisión efectuados en fechas 28 de febrero de 2025 y 28 de enero de 2026, así como las decisiones adoptadas por la Alcaldía con ocasión de aquellos ofrecimientos, en cuanto resultan relevantes para determinar la correcta aplicación de la normativa, la coherencia del criterio administrativo seguido y la suficiente motivación de la decisión que finalmente se adopte.

En Córdoba, lunes, 17 de agosto de 2026

OTROSÍ DIGO, que, teniendo en cuenta que las decisiones relativas a los sucesivos ofrecimientos de transmisión de los inmuebles destinados a los Cines de Verano fueron adoptadas por la Alcaldía, pese a sostener esta parte que se trata de una materia cuya competencia corresponde a la Junta de Gobierno Local, así como las circunstancias económicas concurrentes en el ofrecimiento de fecha 28 de enero de 2026, por importe de 300.000,00 euros, y el coste que para el Ayuntamiento supone el mantenimiento del arrendamiento de dichos inmuebles, existen elementos objetivos que justifican la comprobación de si las decisiones adoptadas han podido ocasionar un perjuicio económico a la Hacienda municipal.

Por ello, se solicita que se proceda a la apertura de un expediente informativo, o de las actuaciones que jurídicamente resulten procedentes, con el objeto de determinar si de las decisiones adoptadas se ha derivado o puede derivarse un perjuicio real y efectivo para la Hacienda municipal y, en su caso, determinar las circunstancias, responsabilidades y consecuencias que legalmente correspondan.