



1. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES

El patrimonio de las Entidades Locales está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos.

No se entenderán incluidos en el patrimonio de las Administraciones públicas el dinero, los valores, los créditos y los demás recursos financieros de su hacienda ni, en el caso de las entidades públicas empresariales y entidades análogas dependientes de las comunidades autónomas o corporaciones locales, los recursos que constituyen su tesorería.

1.1. Concepto y régimen jurídico

A tenor del artículo 1º del Real Decreto 1372/ 1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el patrimonio de las Entidades Locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan. Como parte de este patrimonio, los bienes cuentan con un régimen jurídico propio constituido por:

- La legislación básica del estado en materia de régimen local.
- La legislación básica del estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las administraciones publicas, formada en esta materia, entre otras por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- La legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las comunidades autónomas.
- En defecto de la legislación anterior, por la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.
- Las ordenanzas propias de cada entidad.
- Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.
- En todo caso, se aplicara el derecho estatal de conformidad con el artículo 149.3 de la Constitución que establece que: “Las materias no atribuidas expresamente al Estado por la Constitución podrán corresponder a las Comunidades Autónomas, en virtud de sus respectivos Estatutos. La competencia sobre las materias que no se hayan asumido por los Estatutos de Autonomía corresponderá al Estado, cuyas normas prevalecerán, en caso de conflicto, sobre las de las Comunidades Autónomas en todo lo que no esté atribuido a la exclusiva competencia de éstas. El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas”.

1.2. Clasificación y características de los bienes locales

Por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales

Los bienes de las Entidades Locales se clasificaran en bienes de dominio público y bienes patrimoniales.

Los bienes comunales y demás bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno.

1.2.1. Bienes de dominio público

Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la Constitución.

Los bienes de dominio público son de uso o servicio público.

Asimismo existe otra categoría de bienes denominados “comunales”. Cuentan con la consideración de comunales aquellos bienes que siendo de dominio público, su aprovechamiento corresponde al común de los vecinos. Los bienes comunales solo podrán pertenecer a los municipios y a las Entidades Locales menores.

1.2.1. A) Bienes de uso público

Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras publicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.

1.2.1. B) Bienes de servicio público

Son bienes de servicio público los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales, tales como casas consistoriales, palacios provinciales y, en general, edificios que sean de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, montes catalogados, escuelas, cementerios, elementos de transporte, piscinas y campos de deporte, y, en general, cualesquiera otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos.

Alteración de la calificación jurídica de los bienes locales

La calificación jurídica de un bien está definida por el encuadramiento que realizamos del mismo dentro de las distintas clases, que acabamos de analizar. De este modo un bien ostenta la clasificación jurídica de bien patrimonial o bien de dominio público. Pero esta clasificación puede ser lógicamente modificada. Así, un bien puede ser clasificado en una de esas categorías y posteriormente, cambiar de clasificación. Pues bien, a esta modificación la denominamos “alteración de la calificación jurídica”, y cuyo procedimiento abordamos a continuación.

2. ADQUISICIÓN DE LOS BIENES LOCALES

2.1. Las Entidades Locales y sus bienes

En primer lugar es necesario realzar tres notas características de las Entidades Locales en relación con los bienes. Son las siguientes:

- Cuentan con capacidad jurídica plena para adquirir y poseer bienes de todas las clases y ejercitar las acciones y recursos procedentes en defensa de su patrimonio.
- Tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.
- Los acuerdos para el ejercicio de acciones necesarias para la defensa de los bienes y derechos de las Entidades Locales deberán adoptarse previo dictamen del secretario, o, en su caso, de la asesoría jurídica y, en defecto de ambos, de un letrado.

2.2. Modos de adquisición

Las Corporaciones Locales pueden adquirir bienes y derechos:

- Por atribución de la ley.
- A título oneroso con ejercicio o no de la facultad de expropiación.
- Por herencia, legado o donación.
- Por prescripción.
- Por ocupación.
- Por cualquier otro modo legítimo conforme al ordenamiento jurídico.

3. CONSERVACIÓN Y TUTELA DE LOS BIENES

3.1. El inventario y registro de los bienes

Las Corporaciones Locales están obligadas a formar inventario de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición.

Con sujeción a las normas contenidas a continuación, se formaran inventarios separados de los bienes y derechos pertenecientes a entidades con personalidad propia y dependientes de las Corporaciones Locales.

Igualmente, se formaran inventarios separados de los bienes y derechos pertenecientes a establecimientos con personalidad propia e independiente, si la legítima representación correspondiere a las Corporaciones Locales.

En el inventario se reseñaran los bienes por separado, según su naturaleza, agrupándolos a tenor de los siguientes epígrafes:

1. Inmuebles.
2. Derechos reales.

3. Muebles de carácter histórico, artístico o de considerable valor económico.
4. Valores mobiliarios, créditos y derechos, de carácter personal de la Corporación.
5. Vehículos.
6. Semovientes.
7. Muebles no comprendidos en los anteriores enunciados.
8. Bienes y derechos revertibles.

Esa reseña se efectuara con numeración correlativa por cada uno de ellos, dentro del respectivo epígrafe. A continuación, se dejara espacio en blanco para consignar las variaciones que se produjeran en el curso del ejercicio y la cancelación de los asientos.

Los inventarios serán autorizados por el secretario de la Corporación con el visto bueno del presidente y una copia del mismo y de sus rectificaciones se remitirá a la administración del estado y de la comunidad autónoma.

3.2. Administración

3.2.1. De los valores mobiliarios

Los valores mobiliarios se custodiaran en la caja de caudales, bajo la responsabilidad de los tres claveros.

Cuando el pleno de la Corporación lo acordare, el deposito de valores mobiliarios podrá efectuarse en establecimientos bancarios en los que tuviere intervención el estado.

Los resguardos de depósitos se conservaran en la caja de la Entidad Local.

3.2.2. De los montes

Las Entidades Locales tendrán la facultad de explotar los montes de su propiedad y realizaran el servicio de conservación y fomento de los mismos, todo ello con arreglo a lo establecido en la legislación específica sobre montes y aprovechamientos forestales.

Corresponden a las Entidades Locales la repoblación forestal, ordenación y mejora de los montes de su pertenencia, estén o no declarados de utilidad pública, con intervención de la administración del estado o de la comunidad autónoma en los planes y trabajos de acuerdo con la legislación de montes.

Si para el cumplimiento de tales fines precisaren aquellas entidades auxilio o colaboración de la administración del estado o de la comunidad autónoma,

3.3. Prerrogativas de las Entidades Locales respecto a sus bienes

Corresponde a los municipios, provinciales e islas, en todo caso, y a las demás Entidades Locales de carácter territorial, en el supuesto de que así lo prevean las leyes de las comunidades autónomas, las siguientes potestades en relación con sus bienes:

- La potestad de investigación.
- La potestad de deslinde.
- La potestad de recuperación de oficio.
- La potestad de desahucio administrativo.

Para la defensa de su patrimonio y para asegurar la adecuada utilización del mismo, las Corporaciones Locales también podrán establecer e imponer sanciones de acuerdo con lo previsto en la normativa sectorial aplicable.

3.3.1. Potestad de investigación

Las Corporaciones Locales tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que esta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.

El ejercicio de la acción investigadora podrá acordarse:

- De oficio, por la propia Corporación, a iniciativa, en su caso, de cualquier otra administración que, en virtud de los deberes de información mutua y colaboración, ponga en su conocimiento los hechos, actos o circunstancias que sirvan de base al ejercicio de dicha acción.
- Por denuncia de los particulares.

3.3.2. Potestad de deslinde

Las Corporaciones Locales tendrán la facultad de promover y ejecutar el deslinde entre los bienes de su pertenencia y los de los particulares, cuyos límites aparecieren imprecisos o sobre los que existieren indicios de usurpación.

Los dueños de los terrenos colindantes con fincas pertenecientes a las Entidades Locales o que estuvieren enclavadas dentro de aquellas podrán reclamar su deslinde.

El deslinde consistirá en practicar las operaciones técnicas de comprobación y, en su caso, de rectificación de situaciones jurídicas plenamente acreditadas.

Dichas operaciones tendrán por objeto delimitar la finca a que se refirieran y declarar provisionalmente la posesión de hecho sobre la misma.

Acordado el deslinde, se comunicara al registro de la propiedad correspondiente, si la finca estuviere inscrita, para que se extienda nota del acuerdo al margen de la inscripción de dominio y será notificado asimismo, a

los dueños de las fincas colindantes y también, en su caso, a los titulares de otros derechos reales constituidos sobre las mismas.

Sin perjuicio de aquella notificación, el deslinde se anunciara en el boletín oficial de la provincia, boletín oficial del municipio y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con sesenta días de antelación a la fecha fijada para iniciar las operaciones.

El acuerdo resolutorio de deslinde será ejecutivo y solo podrá ser impugnado en vía contencioso-administrativa, sin perjuicio de que cuantos se estimen lesionados en sus derechos pueden hacerlos valer ante la jurisdicción ordinaria.

Las Corporaciones Locales podrán recobrar por sí la tenencia de sus bienes de dominio público en cualquier tiempo.

4. DISFRUTE Y APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES

El uso de los bienes de servicio público se regirá, ante todo, por las normas del reglamento de servicios de las Entidades Locales y subsidiariamente por las del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Las normas del reglamento de servicios serán asimismo de preferente aplicación cuando la utilización de bienes de uso público fuere solo la base necesaria para la prestación de un servicio público municipal o provincial.

4.1. Utilización de bienes de dominio público

En la utilización de los bienes de dominio público se considerará:

1. Uso común, el correspondiente por igual a todos los ciudadanos indistintamente, de modo que el uso de unos no impida el de los demás interesados, y se estimará:

General, cuando no concurren circunstancias singulares.

Especial, si concurrieran circunstancias de este carácter por la peligrosidad, intensidad del uso o cualquiera otra semejante.

2. Uso privativo, el constituido por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados.

3. Uso normal, el que fuere conforme con el destino principal del dominio público a que afecte.

4. Uso anormal, si no fuere conforme con dicho destino.

El uso común general de los bienes de dominio público se ejercerá libremente, con arreglo a la naturaleza de los mismos, a los actos de afectación y apertura al uso público y a las leyes, reglamentos y demás disposiciones generales.

El uso común especial normal de los bienes de dominio público se sujetara a licencia, ajustada a la naturaleza del dominio, a los actos de su afectación y apertura al uso público y a los preceptos de carácter general.

4.1.1. Licencia y concesión

Las licencias se otorgaran directamente, salvo si por cualquier circunstancia se limitare el número de las mismas, en cuyo caso lo serán por licitación y, si no fuere posible, porque todos los autorizados hubieren de reunir las mismas condiciones, mediante sorteo.

No serán transmisibles las licencias que se refieran a las cualidades personales del sujeto o cuyo número estuviere limitado; y las demás, lo serán o no según se previera en las ordenanzas.

Estarán sujetos a concesión administrativa:

- El uso privativo de bienes de dominio público.
- El uso anormal de los mismos.

Las concesiones se otorgaran previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

En ningún caso podrá otorgarse concesión o licencia alguna por tiempo indefinido. El plazo de duración máximo de las concesiones será de noventa y nueve años, a no ser que por la normativa especial se señale otro menor.

En toda concesión sobre bienes de dominio público se fijaran las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare, y sin perjuicio de las que se juzgaren convenientes, constaran estas:

1. Objeto de la concesión y limites a que se extendiere.
2. Obras e instalaciones que, en su caso, hubiere de realizar el interesado.
3. Plazo de la utilización, que tendrá carácter improrrogable, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa especial.
4. Deberes y facultades del concesionario en relación con la Corporación y las que esta contrajera.
5. Si mediante la utilización hubieren de prestarse servicios privados destinados al público tarifables, las que hubieren de regirlos, con descomposición de sus factores constitutivos, como base de futuras revisiones.
6. Si se otorgare subvención, clase y cuantía de la misma, plazos y formas de su entrega al interesado.

7. Canon que hubiere de satisfacer a la Entidad Local, que tendrá el carácter de tasa, y comportara el deber del concesionario o autorizado de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los mismos bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.
8. Obligación de mantener en buen estado la porción del dominio utilizado y, en su caso, las obras que construyere.
9. Reversión o no de las obras e instalaciones al termino del plazo.
10. Facultad de la Corporación de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin el cuando no procediere.
11. Otorgamiento de la concesión, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.
12. Sanciones en caso de infracción leve, grave o muy grave de sus deberes por el interesado.
13. Obligación del concesionario de abandonar y dejar libres y vacuos, a disposición de la administración, dentro del plazo, los bienes objeto de la utilización y el reconocimiento de la potestad de aquella para acordar y ejecutar por si el lanzamiento.

4.2. Utilización de los bienes patrimoniales

El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades Locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades Locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.

En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes.

4.3. Aprovechamiento y disfrute de los bienes comunales

El aprovechamiento y disfrute de bienes comunales se efectuara precisamente en régimen de explotación común o cultivo colectivo.

Solo cuando tal disfrute fuere impracticable se adoptara una de las formas siguientes:

- Aprovechamiento peculiar, según costumbre o reglamentación local.
- Adjudicación por lotes o suertes.

Si estas modalidades no resultaren posibles, se acudirá a la adjudicación mediante precio.

5. ENAJENACIÓN DE LOS BIENES

5.1. De los bienes inmuebles patrimoniales

Los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la comunidad autónoma, cuando su valor exceda del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la comunidad autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca.

No podrán cederse gratuitamente sino a entidades o instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro.

De estas cesiones también se dará cuenta a la autoridad competente de la comunidad autónoma.

5.2. Cesión gratuita de los bienes

En todo caso, la cesión gratuita de los bienes requerirá acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, previa instrucción del expediente con arreglo a estos requisitos:

- Justificación documental por la propia entidad o institución solicitante de su carácter público y memoria demostrativa de que los fines que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término municipal.
 - Certificación del registro de la propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la Entidad Local.
 - Certificación del secretario de la Corporación en la que conste que los bienes figuran en el inventario aprobado por la Corporación con la antedicha calificación jurídica.
 - Informe del interventor de fondos en el que pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.
 - Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad Local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.
 - Información pública por plazo no inferior a quince días.
-