

**Los bienes locales. Tipología de bienes locales. Obligaciones. Uso y formas de aprovechamiento. Formas de adquisición y enajenación: informes de la Administración autonómica**

1. Potestad patrimonial

2. Régimen jurídico y principios inspiradores

3. Concepto de patrimonio público

4. Tipología de bienes públicos

5. Dinámica de la demanialidad: afectación, mutaciones demaniales y desafectación. Alteración de la calificación jurídica de los bienes locales

6. Obligaciones: la protección jurídica del dominio público

7. Usos y formas de aprovechamiento

8. Formas de adquisición: informes de la Administración autonómica

9. Formas de enajenación

10. Haciendas locales

## 1. Potestad patrimonial

Artículo 5 LRBRL:

*Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes [...].*

## 2. Régimen jurídico y principios inspiradores

### *Normativa patrimonial*

— Artículo 132 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978

1. Reserva de ley en la regulación y desafectación de los bienes de dominio público y comunales.
2. Principio de inalienabilidad: proscribire cualquier negocio jurídico-privado (venta, hipoteca, derechos reales limitados, etc.).
3. Principio de imprescriptibilidad: los particulares no pueden ganar mediante la prescripción adquisitiva (posesión y transcurso del tiempo) la propiedad sobre bienes y derechos demaniales.
4. Principio de inembargabilidad: privilegio que impide que sean objeto de traba y enajenación forzosa para el pago de deudas, ya sea a través de la ejecución realizada por un órgano judicial o por otra Administración pública.

— Artículos 79 a 83 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LRBRL)

Los bienes de dominio público y los comunales no están sujetos a tributo alguno.

— Disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)

1. Aplicación general al amparo de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación procesal (art. 149.1.6ª CE):
  - Prohibición de los interdictos posesorios del art. 250.1.4º LEC (art. 43 LPAP).
  - Competencia del orden jurisdiccional civil en los negocios jurídicos de carácter patrimonial. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 110.3 LPAP).

2. Aplicación general al amparo de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación civil (art. 149.1.8ª CE):

- Clasificación (art. 4 LPAP).
- Bienes y derechos de dominio público o demaniales (art. 5 LPAP).
- Bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales (art. 7 LPAP).
- Modos de adquirir los bienes (art. 15 LPAP).
- Bienes mostrencos (arts. 17 y 18 LPAP).
- Normes especiales para las adquisiciones hereditarias (art. 20 LPAP).
- Prescripción adquisitiva (art. 22 LPAP).
- Ocupación (art. 23 LPAP).
- Disponibilidad de los bienes (art. 30 LPAP).
- Régimen registral (Registro de la Propiedad) (arts. 37 a 40, 53 y 83 LPAP).
- Fincas de reemplazo en procedimientos de concentración parcelaria (art. 49 LPAP).
- Derechos reales sobre obras en dominio público (arts. 97 a 99 LPAP).

3. Aplicación general al amparo de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación de expropiación forzosa (art. 149.1.18ª CE):

- Adquisiciones derivadas del ejercicio de la potestad expropiatoria (art. 24 LPAP).

4. Legislación básica de acuerdo con el art. 149.1.18ª CE:

Artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.

- Principios relativos a los bienes y derechos de dominio público (art. 6 LPAP):
  - a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.
  - b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.
  - c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
  - d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo.
  - e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad.
  - f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
  - g) Cooperación y colaboración entre las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.

- Principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales (art. 8 LPAP):
  - 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.
- Obligación de protección y defensa del patrimonio y de su inscripción registral (arts. 28 y 36 LPAP).
- Obligación de formar inventario (art. 32 LPAP).
- Facultades y prerrogativas para la defensa del patrimonio público y posibilidad de adopción de medidas provisionales (arts. 41, 42, 50, 55 y 58 LPAP). *Vid.* art. 68 LRBRL<sup>1</sup>.
  - Potestad de investigación
  - Potestad de deslinde
  - Potestad de recuperación posesoria
  - Potestad de desahucio
- Necesidad de título habilitante para ocupar o usar el dominio público (art. 84 LPAP).
- Autorizaciones y concesiones demaniales (arts. 92 y 93 LPAP).
- Contratos para la explotación de bienes patrimoniales (arts. 106 y 107 LPAP).
- Régimen urbanístico y gestión de los bienes públicos (arts. 189 a 191 LPAP):
  - Comunicación de actuaciones urbanísticas

— Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

1. Artículos 14 apartado 1, 49 y 53 (aplicación general – legislación civil).

2. Artículos 46.1, 48 y 68, apartado 2 (legislación básica)

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.

— Arts. 199 a 233 del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Catalunya (TRLMRLCat)

---

<sup>1</sup> Artículo 68 LRBRL: / 1. Las entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos. / 2. Cualquier vecino que se hallare en pleno goce de sus derechos civiles y políticos podrá requerir su ejercicio a la entidad interesada. Este requerimiento, del que se dará conocimiento a quienes pudiesen resultar afectados por las correspondientes acciones, suspenderá el plazo para el ejercicio de las mismas por un término de treinta días hábiles. / 3. Si en el plazo de esos treinta días la entidad no acordara el ejercicio de las acciones solicitadas, los vecinos podrán ejercitar dicha acción en nombre e interés de la entidad local. / 4. De prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la entidad de las costas procesales y a la indemnización de cuantos daños y perjuicios se le hubieran seguido.

— Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de patrimonio de los entes locales (RPCat)

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

— Ordenanzas y reglamentos de cada Corporación local

— Art. 12 de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de asistencia jurídica al Estado e instituciones públicas

*El Estado y sus Organismos autónomos, así como las entidades públicas empresariales, los Organismos públicos regulados por su normativa específica dependientes de ambos y los órganos constitucionales, estarán exentos de la obligación de constituir los depósitos, cauciones, consignaciones o cualquier otro tipo de garantía previsto en las leyes [...].*

#### *Otra normativa con incidencia patrimonial*

— Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

— Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del Patrimonio Cultural Catalán.

— Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Artículo 4. Régimen aplicable a los negocios jurídicos excluidos.

*Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.*

Artículo 9. Relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial.

*1. Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.*

*2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato*

*patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2.*

## Artículo 26. Contratos privados.

*1. Tendrán la consideración de contratos privados:*

*a) Los que celebren las Administraciones Públicas cuyo objeto sea distinto de los referidos en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior.*

*[...]*

*2. Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado.*

*[...]*

## Artículo 27. Jurisdicción competente.

*1. Serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo las siguientes cuestiones: [...] b) Las que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas.*

*2. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver:*

*a) Las controversias que se susciten entre las partes en relación con los efectos y extinción de los contratos privados de las entidades que tengan la consideración de poderes adjudicadores, sean o no Administraciones Públicas, con excepción de las modificaciones contractuales citadas en las letras b) y c) del apartado anterior [...].*

## Disposición adicional segunda. Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales.

*9. En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.*

*10. Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.*

*11. En los municipios de gran población a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, las competencias que se describen en los apartados anteriores se ejercerán por la Junta de Gobierno Local, cualquiera que sea el importe del contrato o la duración del mismo.*

Disposición adicional tercera. Normas específicas de contratación pública en las Entidades Locales.

*9. En los contratos que tengan por objeto la adquisición de bienes inmuebles, el importe de la adquisición podrá ser objeto de un aplazamiento de hasta cuatro años, con sujeción a los trámites previstos en la normativa reguladora de las Haciendas Locales para los compromisos de gastos futuros. Este aplazamiento también podrá ser utilizado para la adquisición de títulos representativos de la titularidad del capital de entidades que formen parte del sector público de la Entidad local para su reestructuración.*

### 3. Concepto de patrimonio público

— El patrimonio de las Administraciones públicas 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 (art. 3.1 LPAP).

— A diferencia de lo que es habitual en el ámbito privado, el concepto de patrimonio público no incluye las deudas y obligaciones, sino únicamente el conjunto de sus bienes y derechos.

— 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.

— Distinción entre patrimonio y hacienda pública (STC 166/1998, de 15 de julio).

— Finalidad del régimen jurídico-público que disciplina el patrimonio: proteger los bienes para que permanezcan sirviendo al destino que les es propio o tienen asignado.

### 4. Tipología de bienes públicos

— Valor de la distinción entre bienes públicos: diversidad de régimen jurídico:

- Los bienes demaniales se someten por entero a normas de derecho público.
- Los bienes patrimoniales se someten en buena medida a normas de derecho privado. Teoría de los actos separables: competencia, preparación y adjudicación.

— ¿Categoría intermedia? Bienes patrimoniales materialmente afectados a un servicio público o a una función pública: inembargabilidad del art. 30.3 LPAP (no básico). Mejor aún el art. 173.3 TRLHL:

*Los tribunales, jueces y autoridades administrativas no podrán despachar mandamientos de ejecución ni dictar providencias de embargo contra los derechos, fondos, valores y bienes de la hacienda local ni exigir fianzas, depósitos y cauciones a las entidades locales, excepto cuando se trate de bienes patrimoniales no afectados a un uso o servicio público.*

— Tipología de bienes públicos:

### *Bienes de dominio público o demaniales*

— Los que se encuentren afectados al:

1. Uso general: aquellos bienes destinados a ser utilizados directamente por los ciudadanos:

- Calles
- Plazas
- Parques
- Fuentes
- Caminos
- Obras públicas de aprovechamiento o utilización generales

2. Servicio público: aquellos bienes que, por su naturaleza o por las disposiciones particulares de organización, se adecuen esencial o exclusivamente al fin particular del servicio:

- Mataderos
- Mercados
- Hospitales
- Museos
- Escuelas
- Cementerios
- Campos deportivos

3. Los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales:

- Inmuebles de propiedad de los entes locales donde tiene su sede la Corporación y aquellos en los que se alojen sus órganos y servicios (art. 201.4 TRLMRLCat).

### *Bienes de dominio privado o patrimoniales*

— Aquellos no destinados directamente al uso público, al ejercicio del servicio público o al aprovechamiento por el común de los vecinos.

— Si no consta la afectación de un bien local se presume su condición patrimonial. Se consideran bienes patrimoniales:

- Las parcelas sobrantes
- Bienes no utilizables

### *Bienes comunales*

— Aquellos cuyo aprovechamiento corresponda al común de los vecinos, y al ente local su titularidad, administración y conservación.

— Art. 6 RPCat: propiedad de los municipios y entidades municipales descentralizadas.

— Resulta aplicable el régimen jurídico de los bienes de dominio público, sin perjuicio de las normas específicas que regulan su aprovechamiento.

### *Montes vecinales en mano común*

— Supuesto singular dentro de los bienes comunales (Galicia, Asturias y Castilla y León).

— Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.

— Monte vecinal que constituye un bien inalienable, imprescriptible e inembargable que pertenece a una agrupación vecinal en su calidad de grupo social y no como entidad administrativa. Se aprovechan consuetudinariamente en mano común por los miembros de aquella en su condición de vecinos.

### *Patrimonio Nacional*

— El Patrimonio Nacional es una masa patrimonial independiente compuesta por bienes y derechos regidos por su propia normativa (Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional) y caracterizados por dos notas principales:

- a) Por corresponder su titularidad a la Administración General del Estado.
- b) Por estar afectados al uso y servicio de la Corona o Jefatura del Estado para el ejercicio de las funciones constitucionales que su titular tiene asignadas.

### *Bienes reservados al sector público*

— Artículo 128 CE:

*1. Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.*

*2. Se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica. Mediante ley se podrá reservar al sector público recursos o servicios esenciales, especialmente en caso de monopolio y asimismo acordar la intervención de empresas cuando así lo exigiere el interés general.*

## 5. Dinámica de la demanialidad: afectación, mutaciones demaniales y desafectación. Alteración de la calificación jurídica de los bienes locales

— Afectación: mecanismo a través del cual un bien ingresa en el dominio público.

— Desafectación: mecanismo que determina la salida de un bien del dominio público y consiguiente ingreso en la categoría de los bienes patrimoniales.

— Dinámica de la demanialidad:

- Afectación
- Mutaciones
- Desafectación

### *Afectación*

— La afectación admite cuatro modalidades:

1. Afectación *ex lege* ⇒ ley
2. Afectación expresa ⇒ acto administrativo
3. Afectación tácita o implícita ⇒ acto administrativo con una finalidad distinta de la afectación pero que tiene, como efecto añadido, el destino del bien a un fin público concreto y su consiguiente ingreso en el dominio público (v.gr., aprobación de un proyecto de obras o servicios o de un plan de ordenación urbana).
4. Afectación presunta ⇒ cuando un bien concreto, sin acto administrativo de ningún tipo, es utilizado de manera efectiva, real, material, para el cumplimiento de algún uso general o servicio público. Art. 21 RPCat:

*21.1 No obstant el que disposa l'article anterior, s'entén com a efectuada automàticament l'afectació dels béns al domini públic en els casos següents:*

- a) Per aprovació definitiva dels plans d'ordenació urbana i dels projectes d'obres i serveis.*
- b) Per l'adscripció de béns patrimonials durant més de 25 anys a un ús o servei públic.*

*21.2 S'entén, a més, produïda l'afectació de béns a un ús o servei públic o comunal, sense necessitat de l'acte formal en aquests casos:*

- a) Quan l'ens local adquireix per usucapió, d'acord amb el Dret Civil català, el domini d'un bé que hagués estat destinat a un ús o servei públic o comunal.*
- b) Quan els béns s'adquireixen per expropiació forçosa, cas en el qual s'entenen com a afectes a l'ús o al servei determinants de la declaració d'utilitat pública o d'interès social.*
- c) Quan els béns s'adquireixen lliurement o per cessió obligatòria per tal de destinar-los a l'ús públic o a la prestació d'un servei públic.*

### *Mutaciones demaniales*

— Acto en virtud del cual se efectúa la desafectación de un bien o derecho con simultánea afectación a otro fin propio del dominio público.

— Cambios de sujeto o de destinación del bien de dominio público sin que pierdan su naturaleza jurídica.

— Supuestos:

- Por afectación a nuevos fines públicos.
- Por cambio del sujeto titular del bien en las alteraciones de términos municipales o en la atribución de competencias a otro ente local o Administración pública.
- Por la imposición a afectaciones secundarias, al ser el bien compatibles con dos o más fines.
- Por afectación a servicios de otras administraciones públicas para destinarlos a un uso público o servicio público de su competencia.

— La mutación demanial transmite la titularidad de los bienes o derechos demaniales que resulten necesarios para el cumplimiento de las finalidades de la administración adquirente, la cual mantiene esta titularidad mientras continúen afectados al uso o servicio público y, por lo tanto, conserven su carácter demanial. Si los bienes o derechos demaniales no fueran destinados a uso o servicio público o dejan de destinarse a ello posteriormente antes de la finalización del plazo acordado, revierten a la administración transmitente, integrándose en su patrimonio dominical con todas sus pertenencias y accesiones.

Si en el acuerdo de transmisión de la mutación demanial no se establece otra cosa, se entiende que el fin para el que se ha otorgado debe cumplirse en el plazo máximo de cinco años. Si ese destino se ha mantenido durante todo el plazo acordado, o si no se ha establecido plazo alguno y se ha mantenido ese destino durante los treinta siguientes años, no se producirá la reversión de los bienes o derechos a la administración transmitente y estos quedarán integrados en el patrimonio de la administración adquirente.

— Ejemplo: <https://actes.paeria.cat/session/downloadItem/2c9c848483e627490183ead308af0002> (página 41).

### *Desafectación*

— Mecanismo en virtud del cual los bienes y derechos, cuando dejan de servir a los fines de uso general o servicio público que venían satisfaciendo, pierden la condición de demaniales y se convierten en patrimoniales.

— El bien desafectado deja de ser *res extra commercium* para entrar en el tráfico jurídico-privado, sin perder inicialmente la titularidad administrativa.

— Principio del *contrarius actus*: han de observarse las mismas reglas de competencia y procedimiento aplicadas para la afectación.

— Modalidades de desafectación:

1. Desafectación expresa: es la regla que, salvo en los supuestos que la propia ley prevé, la desafectación debe realizarse siempre de manera expresa, esto es, exige un acto administrativo formal adoptado previo el oportuno procedimiento administrativo.

2. Desafectación implícita: art. 25 RPCat:

*25.1 Els ens locals poden recuperar la plena titularitat dels seus edificis cedits en ús a la Generalitat per a activitats escolars quan aquests deixin de complir la seva funció escolar, amb l'autorització prèvia del Departament d'Ensenyament, la qual cosa porta implícita la desafectació. El tràmit de l'autorització s'ha de produir en el termini de tres mesos, transcorregut el qual sense resolució s'entén concedida.*

*25.2 Quan aquesta desafectació la realitzi d'ofici la pròpia Generalitat, els béns revertiran automàticament a l'ens local.*

— Puede afirmarse que nuestro Derecho desconoce la desafectación presunta por considerarla contraria al principio de imprescriptibilidad del dominio público.

— Desafectación del dominio público natural  $\Rightarrow$  requiere la desnaturalización del bien, es decir, la pérdida de las condiciones físicas que lo hacían *ex lege* perteneciente a la categoría de los bienes demaniales. Supuestos regulados en la legislación sectorial. *V.gr.*, art. 18 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

*1. Sólo podrá procederse a la desafectación de terrenos en el supuesto de los apartados 5 y 10 del artículo 4, previo informe preceptivo del Ayuntamiento y de la Comunidad Autónoma afectados y previa declaración de innecesariedad a los efectos previstos en el artículo anterior.*

*2. La desafectación deberá ser expresa y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes.*

— Ejemplo: <https://actes.paeria.cat/session/downloadItem/2c9c848483fa1b3401840eb155770094> (página 18).

### *Alteración de la calificación jurídica de los bienes locales*

— Requiere de un expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad del cambio de afectación.

— Requiere de un trámite de información pública.

— Competencia: Pleno (art. 204.5 TRLMRLCat).

— *Quorum* de votación: mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación cuando se trate de la alteración de la calificación jurídica de los bienes demaniales o comunales -art. 47.2 n) LRBRL-.

— Bienes comunales: acuerdo unánime y expreso de los vecinos beneficiarios y del ente local respectivo.

— La alteración se produce automáticamente en los siguientes supuestos:

- a) Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana.
- b) Aprobación definitiva de los proyectos de obras y servicios.
- c) Adscripción de bienes patrimoniales por más de 25 años a un uso o servicio público.
- d) Adquisición por usucapión de un bien destinado a un uso o servicio público o comunal.
- e) Adquisición por expropiación forzosa.
- f) Adquisición por cesión obligatoria para ser destinados al uso o servicio público.

— Desafectación de los bienes demaniales y comunales: se puede proceder a la desafectación de los bienes demaniales y comunales, sin el procedimiento anterior y por acuerdo del Pleno por mayoría simple, si durante un período de 25 años no se han destinado a su afectación pública. Excepción: cuando se han destinado a otra modalidad de dominio público.

— Desafectación de los bienes comunales:

- Los bienes comunales que por su naturaleza intrínseca o por otras causas no han sido objeto de aprovechamiento de esta índole por un tiempo superior a 10 años, aunque en alguno de ellos se haya producido un acto aislado de aprovechamiento, pueden ser desprovistos de su carácter comunal mediante un acuerdo de la entidad local respectiva. Este acuerdo requiere, previa información pública de 20 días, el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros y la aprobación posterior del Gobierno de la Generalitat en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá producida con efectos estimatorios.

## 6. Obligaciones: la protección jurídica del dominio público

— Defensa de la titularidad

— Defensa de la posesión

— Mecanismos:

## *Inventarios administrativos*

— No tienen carácter constitutivo ni, en principio, eficacia jurídica frente a terceros, siendo su finalidad interna. Por tanto, de entrada, no son registros públicos.

— Art. 222 TRLMRLCat:

- 1. Los entes locales tienen que llevar un inventario de sus bienes, el cual tiene que comprender los bienes de dominio público y los patrimoniales, los derechos y los valores mobiliarios.*
- 2. El inventario tiene que ser objeto de actualización continuada, sin perjuicio de su rectificación y comprobación, que tiene que hacerse cada año, en el primer caso, y cada vez que se renueve la corporación, en el segundo.*
- 3. Corresponde al pleno de la corporación la aprobación, la rectificación y la comprobación del inventario.*
- 4. Los organismos autónomos locales tienen que hacer inventarios separados de sus bienes y derechos, cuya copia tiene que adjuntarse como anexo al inventario general del ente local.*

— Arts. 100 a 118 RPCat.

## *Inscripción en el Registro de la Propiedad*

— Principio de universalidad registral: permite la inscripción de todos los bienes.

— Artículo 223 TRLMRLCat:

- 1. Los entes locales tienen que inscribir en el Registro de la propiedad sus bienes inmuebles y derechos reales.*
- 2. Están exentos de inscripción los bienes de dominio público de uso general.*
- 3. Para la inscripción de los bienes y los derechos en el Registro de la propiedad tiene que aplicarse lo que dispone la legislación hipotecaria.*

— Art. 36.1 LPAP (básico):

- 1. Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria.*

— Arts. 119 a 130 RPCat. Especialmente, su art. 120:

*Si els béns no són inscrits en el Registre de la Propietat i no existeix títol inscripció de domini, és suficient, excepcionalment, la certificació que, en relació amb l'inventari aprovat per la respectiva corporació, expedeixi el secretari, amb el vist-i-plau del president, en els termes que estableix la legislació hipotecària.*

— Normativa hipotecaria:

Art. 206 Ley Hipotecaria:

*1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.*

*Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.*

*2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.*

*3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.*

*4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.*

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

*Defensa*

— Potestad de investigación

Potestad de investigar la situación de los bienes y derechos que la Administración pública presuma de su propiedad, con independencia de su posible calificación jurídica como demaniales o patrimoniales, a fin de determinar su titularidad cuando no conste de modo cierto.

Procedimiento iniciado de oficio (o por denuncia de particulares, con premio por denuncia del 10% de la tasación) y con audiencia a los interesados.

— Potestad de deslinde

Procedimiento mediante el cual se procede a delimitar un bien inmueble respecto de otro y otros pertenecientes a terceros. Una vez fijados sus límites físicos, y siempre que resulte preciso, se procede a hacerlos visibles por medio de hitos o mojones (amojonamiento).

Procedimiento iniciado de oficio o a solicitud de los propietarios de las fincas colindantes. Hasta la resolución del procedimiento administrativo no cabe plantear la misma pretensión en vía judicial (civil).

El alcance del acto administrativo de deslinde se cifra en declarar y constituir la posesión de la Administración sobre los bienes deslindados. No produce efecto jurídico en relación con la propiedad de los bienes, asunto de competencia de la jurisdicción civil, aunque permite a la Administración proceder a la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad.

— Potestad de recuperación posesoria

Bienes demaniales: sin límite temporal.

Bienes patrimoniales: un año a contar desde el día siguiente al de la usurpación (pérdida de la posesión). Transcurrido dicho año la Administración ha de acudir a la jurisdicción civil. El *dies ad quem* de dicho plazo de un año viene determinado por la notificación de la iniciación del procedimiento.

Requiere de un procedimiento administrativo contradictorio, con audiencia de los interesados, en el que se acredite: 1) la anterior posesión administrativa del bien; y 2) la existencia de una perturbación o usurpación ilegítima por el particular.

— Potestad de desahucio administrativo

Potestad de recuperar en vía administrativa la posesión (no la propiedad) de sus bienes demaniales (no los patrimoniales) cuando decaigan o desaparezca el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación.

Previo al inicio del procedimiento de desahucio, ha de declararse la extinción del título que otorgaba el derecho de utilización del demanio, esto es, la extinción de la autorización o concesión administrativa, para lo que se requiere dar audiencia al interesado.

— Art. 68 LRBRL:

*1. Las entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.*

2. *Cualquier vecino que se hallare en pleno goce de sus derechos civiles y políticos podrá requerir su ejercicio a la entidad interesada. Este requerimiento, del que se dará conocimiento a quienes pudiesen resultar afectados por las correspondientes acciones, suspenderá el plazo para el ejercicio de las mismas por un término de treinta días hábiles.*

3. *Si en el plazo de esos treinta días la entidad no acordara el ejercicio de las acciones solicitadas, los vecinos podrán ejercitar dicha acción en nombre e interés de la entidad local.*

4. *De prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la entidad de las costas procesales y a la indemnización de cuantos daños y perjuicios se le hubieran seguido.*

— Artículo 231 TRLMRLCat (Protección ante actuaciones judiciales):

1. *Ningún tribunal, juez o autoridad administrativa puede dictar providencia de embargo ni tramitar mandato de ejecución contra los bienes y los derechos del patrimonio de los entes locales, ni contra sus rentas, frutos o productos, a menos que se trate de bienes patrimoniales no afectados a un uso o servicio público.*

2. *El cumplimiento de las resoluciones que determinan obligaciones a cargo de los entes locales se rige por lo que disponga la legislación reguladora de las finanzas locales, de la cual es supletoria la Ley general presupuestaria.*

*Policía demanial: responsabilidades y potestad sancionadora*

— Artículo 174 RPCat:

174.1 *Las autoridades y el personal al servicio de los entes locales, así como las personas que, por cualquier título, tengan a su cargo la gestión de bienes o derechos de estos entes, están obligados a su custodia, conservación y aprovechamiento, según los casos, y responden directamente ante la corporación respectiva de los daños y perjuicios ocasionados por su pérdida o detrimento, en caso de dolo, culpa o negligencia grave.*

174.2 *Los entes locales deben acordar unilateralmente la indemnización que proceda por los daños y perjuicios causados en sus bienes y derechos por las personas citadas en el apartado 1 de este artículo, mediante el ejercicio de la acción de oficio frente al agente culpable, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que se puedan imponer, o de pasar el tanto de culpa si procede, a los tribunales competentes.*

174.3 *Para la exigencia de responsabilidad se debe seguir el vigente procedimiento administrativo en materia de responsabilidad patrimonial, y se deben ponderar, entre otros, los siguientes criterios: el resultado de los daños producidos, la existencia o no de intencionalidad, la responsabilidad profesional del personal al servicio de la Administración o la relación en la producción del resultado del daño.*

174.4 *Para la imposición de sanciones debe aplicarse el régimen disciplinario regulado en el Reglamento de personal al servicio de las entidades locales o la normativa específica que corresponda para el personal vinculado al ente local por una relación contractual o cualquier otra de sujeción especial.*

*Artículo 174 redactado por el artículo 46 del D [CATALUÑA] 144/1994, 14 junio, por el que se regulan y adecuan, de acuerdo con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, los procedimientos reglamentarios que afectan a las materias de régimen local, juego, espectáculos, actividades recreativas, policía autonómica y local y personal al servicio de la Generalitat («D.O.G.C.» 1 julio). Vigencia: 2 julio 1994*

— Artículo 175 RPCat:

*175.1. Las personas que, por fraude o negligencia, causen daños en el dominio público de los entes locales, o realizan actos de usurpación, serán sancionadas por vía administrativa con una multa, el importe de la cual se establecerá entre el valor y el doble del valor del perjuicio ocasionado, con independencia de la reparación del daño o de la restitución de la usurpación.*

*175.2. Para la graduación de las sanciones en los límites que establece el apartado 1 de este artículo se deben tener en cuenta los siguientes criterios:*

*a) La existencia de intencionalidad o reiteración.*

*b) La naturaleza de los perjuicios causados.*

*c) La reincidencia por comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando éstos se hayan declarado por resolución firme.*

*175.3. En ningún caso el ente local puede dejar de adoptar las medidas tendentes a reinstaurar los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.*

*Limitaciones y servidumbres impuestas a los predios colindantes con el dominio público*

— Legislación sectorial: aguas, costas, puertos, aeropuertos, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, etc.

— Prohíben o restringen las facultades dominicales con que cuentan los propietarios privados en sus propios bienes en el encendimiento de que, dada su colindancia con el dominio público, podrían suponer un riesgo para este o para su destino, es decir, para el uso general o el servicio público.

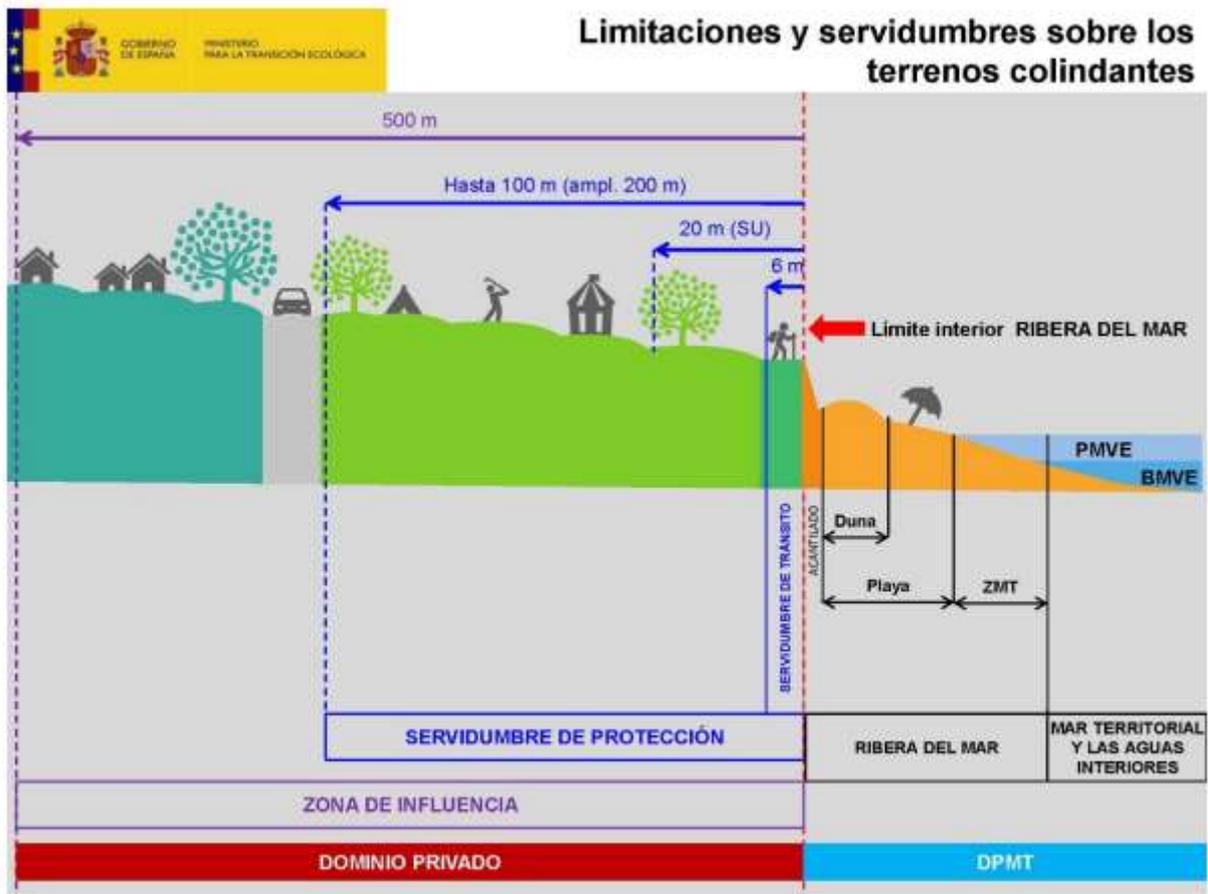
— Ejemplos:

- Perímetros de protección ⇒ art. 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras:

*A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.*

*La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.*

- Aseguramiento de usos públicos ⇒ art. 27.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:  
*La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.*



## 7. Usos y formas de aprovechamiento

### *Bienes de dominio público*

— Art. 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas:

*El silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.*

— Reservas demaniales

Institución en cuya virtud la Administración se atribuye a sí misma la explotación o uso privativo, bien directamente o a través de terceros, de una porción de un bien de dominio público destinado al uso general de su titularidad, excluyendo su utilización por los particulares.

Se establece mediante un acto administrativo.

— Uso común general

- Ejercicio libre por cualquier ciudadano: *prior tempore potior iure*.
- Sin necesidad de título habilitante: utilización anónima.
- Utilizando el bien de acuerdo con su naturaleza, actos de afectación y las disposiciones generales y normas de policía que regulen su uso.
- Principios de libertad, igualdad y gratuidad.

— Uso común especial

- Aquel uso en el que concurren circunstancias singulares de peligrosidad, intensidad, obtención de una rentabilidad singular, preferencia en casos de escasez o similares.
- Puede estar sujeto a licencia (Alcaldía). La licencia se entiende sin perjuicio de terceros y esencialmente revocable por razones de interés público y con derecho a indemnización.
- La solicitud de licencia debe resolverse en el plazo de 2 meses. Silencio desestimatorio.
- Si los solicitantes son más de uno deben tenerse en cuenta los principios de objetividad, publicidad y concurrencia.
- Posibilidad de tasa.
- Ejemplos: aparcamiento de vehículos en la vía pública en zonas azules, entrada a aparcamientos privados de vehículos a través de las aceras, etc.

Art. 92 LPAP. Autorizaciones (básico):

*1. Las autorizaciones se otorgarán directamente a los peticionarios que reúnan las condiciones requeridas, salvo si, por cualquier circunstancia, se encontrase limitado su número, en cuyo caso lo serán en régimen de concurrencia y si ello no fuere procedente, por no tener que valorarse condiciones especiales en los solicitantes, mediante sorteo, si otra cosa no se hubiese establecido en las condiciones por las que se rigen.*

*2. No serán transmisibles las autorizaciones para cuyo otorgamiento deban tenerse en cuenta circunstancias personales del autorizado o cuyo número se encuentre limitado, salvo que las condiciones por las que se rigen admitan su transmisión.*

[...]

*4. Las autorizaciones podrán ser revocadas unilateralmente por la Administración concedente en cualquier momento por razones de interés público, sin generar derecho a indemnización, cuando resulten incompatibles con las condiciones generales aprobadas con posterioridad, produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general.*

— Uso privativo

- Es el constituido por la ocupación directa o inmediata de una porción del dominio público, de manera que limita o excluye la utilización por parte de los otros interesados.
- Si no comporta la transformación o modificación del dominio público: licencia (Alcaldía)
- Si comporta la transformación o modificación del dominio público: concesión (Pleno, concurso según LCSP, 6 meses, silencio desestimatorio, mayoría absoluta cuando se trate de la concesión de bienes por más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto).

- Posibilidad de tasa.
- Máximo de ¿50 años o 75 años? 75 años en Catalunya:  
<https://www.boe.es/boe/dias/2013/01/04/pdfs/BOE-A-2013-132.pdf>

Art. 93 LPAP. Concesiones demaniales (básico):

*1. El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.*

*2. Cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.*

*3. Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación.*

*4. Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.*

*No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.*

*En los casos previstos en el párrafo anterior, se hará constar tal circunstancia en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión.*

### *Bienes patrimoniales*

— Deben ser administrados de acuerdo con los criterios de máxima rentabilidad, en las condiciones usuales de la práctica civil y mercantil:

- Arrendamiento
- Cualquier otra forma de cesión

— Por subasta o, excepcionalmente, por concurso. No obstante, pueden valorarse motivaciones de prestación de servicios sociales, promoción y reinserción social, actividades culturales y deportivas, promoción urbanística, fomento del turismo, ocupación del tiempo libre y similares, que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de una rentabilidad económica.

— Posibilidad de cesión a precario del uso de los bienes patrimoniales a otras Administraciones públicas, entidades públicas o entidades privadas sin ánimo de lucro para destinarlos a fines de utilidad pública o de interés social, siempre en beneficio de intereses de carácter local.

## *Bienes comunales*

— Regla general: explotación colectiva que implica el aprovechamiento general simultáneo de los bienes por parte de los que tienen en cada momento la condición de vecinos.

— En su defecto, según las costumbres o las ordenanzas locales.

— En su defecto, mediante su adjudicación por lotes entre los vecinos en proporción directa al número de personas que tengan a su cargo e inversa a su situación económica. Posibilidad de fijar una cuota anual a pagar por los vecinos para el aprovechamiento de los lotes adjudicados para compensar estrictamente los gastos de custodia, conservación y administración de los bienes (Pleno, mayoría absoluta).

— Excepcionalmente, en defecto de estas formas, los bienes comunales se pueden arrendar o ceder en uso, a través de subasta pública con el informe previo del Departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de Administración local. El precio obtenido debe destinarse a servicios en utilidad de los que tengan derecho al aprovechamiento del bien comunal, sin que la Corporación pueda detraer más de un 5%.

— Cesión por cualquier título del aprovechamiento de los bienes comunales: Pleno, mayoría absoluta (art. 47.2 i LRBRL).

### 8. Formas de adquisición: informes de la Administración autonómica

#### *A título lucrativo inter vivos (donación) o mortis causa (herencia o legado)*

— No sujeta a ninguna restricción. No obstante, si la adquisición comporta la asunción de una condición, carga o gravamen oneroso, sólo se pueden aceptar los bienes cuando su valor es superior a la de estos.

— Competencia para la aceptación expresa:

- Incondicional: Presidente
- Con condiciones: Pleno

— Aceptaciones de herencia: a beneficio de inventario.

— No se puede renunciar a herencias, legados y donaciones si no es por acuerdo del Pleno, con el voto favorable de la mayoría absoluta cuando la cuantía excede del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto.

— Otras formas: usucapión o prescripción adquisitiva<sup>2</sup>, ocupación<sup>3</sup>, etc. (Código Civil).

### *A título oneroso*

#### A. Adquisición ordinaria

— Cumplimiento de las normas de contratación pública (LCSP).

#### B. Adquisición directa de inmuebles

— Si lo requieren las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio que se pretende satisfacer o las limitaciones del mercado inmobiliario. Supuestos de urgencia extrema.

— Informe previo del departamento competente en materia de Administración local de la Generalitat de Catalunya si el valor de los bienes excede de 100.000,00 euros.

Plazo de emisión del informe: 20 días.

### *EXPEDIENT D'ADQUISICIÓ DIRECTA (Generalitat de Catalunya)*

- 1. Informe del secretari de la corporació en el que es faci constar la descripció concreta del bé que ha d'ésser objecte d'adquisició així com també la identitat del propietari i la justificació de què l'adquisició es faci pel procediment directe.*
- 2. Nota simple o certificat actualitzat del Registre de la Propietat en què s'acrediti que la finca figura inscrita a nom del venedor i sobre l'existència de càrrega o gravamen, si n'hi ha.*
- 3. Informació cadastral de la finca a adquirir.*
- 4. Memòria de l'Alcaldia en la qual es facin constar les circumstàncies excepcionals justificatives exigides per l'article 206.3.b) del Decret legislatiu 2/2003, sobre l'adquisició directa de béns patrimonials, i la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca.*
- 5. Informe de l'arquitecte municipal sobre la qualificació urbanística i els usos que a la finca esmentada li correspon segons les normes de planejament i sobre la valoració pericial detallada del bé esmentat efectuada d'acord amb els criteris de valoració vigents i aplicables. Cal fer constar que no hi ha al municipi cap immoble amb les mateixes característiques, ubicació i dimensions que se li pugui donar l'ús pretès.*

*(Nota: si informe l'emet empresa externa o arquitecte fora de plantilla -contractat pel capítol II del pressupost-, cal ratificació per tècnic local de la corporació de la valoració pericial aportada, que s'ha d'haver realitzat d'acord amb la normativa de valoracions vigent, atès que*

---

<sup>2</sup> Modo de adquirir la propiedad u otros derechos que tiene lugar mediante el transcurso de cierto tiempo y la concurrencia de una apariencia jurídica que determina el nacimiento o la consolidación de un derecho en favor de un sujeto.

<sup>3</sup> Modo natural y originario de adquirir la propiedad de ciertas cosas carentes de dueño.

*l'article 206.3.b) del TRLLMRLC indica, com un dels requisits per adquirir béns patrimonials a títol oneros, que cal la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreuament del bé.*

6. *Certificat de compatibilitat urbanística dels usos de la finca amb la finalitat que se li vol donar.*
7. *Informe de l'interventor sobre l'existència de consignació suficient en el pressupost pel finançament total de la compra en l'exercici que s'acorda l'adquisició i en el cas que s'hagi d'adequar la finca adquirida que l'Ajuntament podrà assumir la càrrega financera que suposi.*

*A l'informe s'haurà de fer constar que es supedita de forma estricta al compliment de les exigències dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera d'acord amb l'establert a l'article 7.3 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.*

*En el supòsit que el pagament del preu es realitzi en diferents anualitats, caldrà que l'informe manifesti expressament el compliment d'allò previst a l'article 174 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.*

8. *Informe de l'interventor sobre els recursos ordinaris del pressupost vigent de l'Ajuntament, provinents d'operacions corrents, amb exclusió de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes, així com quin percentatge suposa la valoració de la finca objecte d'adquisició.*

— Informe de Secretaría si no excede los 100.000,00 euros.

— Art. 116.4 LPAP (no básico):

*4. La adquisición podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que se acuerde la adquisición directa por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien.*

*Igualmente, se podrá acordar la adquisición directa en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando el vendedor sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.*

*A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de Derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.*

*b) Cuando fuera declarado desierto el concurso promovido para la adquisición.*

*c) Cuando se adquiriera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.*

*d) Cuando la adquisición se efectúe en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente.*

### *Derechos de adquisición preferente*

— Art. 99 de la Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del Patrimonio Cultural Catalán:

1. La Administración de la Generalidad puede ejercer el derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas de la propiedad o de cualquier derecho real sobre los bienes culturales de interés nacional, sobre los bienes muebles catalogados o sobre los restantes bienes muebles integrantes del patrimonio cultural catalán, con carácter preferente respecto de cualquier otra administración pública. Los consejos comarcales y los ayuntamientos pueden ejercer subsidiariamente el mismo derecho respecto de los bienes inmuebles de interés nacional.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales sobre los bienes mencionados en el apartado 1 deben notificar fehacientemente al Departamento de Cultura la intención de transmitir los bienes o los derechos, y deben indicar su precio, las condiciones de la transmisión y la identidad del adquirente. Si la transmisión afecta a un bien inmueble, el Departamento de Cultura debe comunicar esta circunstancia al consejo comarcal y al ayuntamiento correspondientes.

3. En el plazo de dos meses a contar desde la notificación a la que se refiere el apartado 2, la Administración de la Generalidad, y subsidiariamente los consejos comarcales y los ayuntamientos, pueden ejercer el derecho de tanteo. El derecho de tanteo puede ejercerse en beneficio de otras instituciones públicas o de entidades privadas sin ánimo de lucro, en las condiciones que en cada caso se establezcan.

4. Si la transmisión a la que se refiere el apartado 2 no se notifica o no se formaliza en las condiciones notificadas, la Administración de la Generalidad, y subsidiariamente los consejos comarcales y los ayuntamientos, pueden ejercer el derecho de retracto, en los mismos términos establecidos para el derecho de tanteo, en el plazo de dos meses a contar desde el momento en que la Generalidad tiene conocimiento fehaciente de la transmisión.

5. Lo establecido por el presente artículo no es aplicable a los inmuebles integrantes de conjuntos históricos que no tienen la condición de monumentos ni a los inmuebles incluidos en entornos de protección.

6. Los derechos de tanteo y retracto pueden ser ejercidos por los consejos comarcales y los ayuntamientos, respecto a los inmuebles catalogados, en los mismos términos que establecen los apartados anteriores. En caso de concurrencia, es preferente el derecho del ayuntamiento. Los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre inmuebles catalogados deben notificar las transmisiones de los mismos al ayuntamiento y al consejo comarcal en los términos establecidos por el presente artículo.

7. La Administración de la Generalidad puede ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del patrimonio cultural catalán que se subaste en Cataluña. A tal efecto, los subastadores deben notificar al Departamento de Cultura, con la antelación que se fije por reglamento, las subastas que afecten a los bienes mencionados. La Generalidad puede ejercer estos derechos en beneficio de otra entidad pública o de una entidad privada sin finalidad de lucro.

— Art. 2 del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria:

1. La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto-ley.

2. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos y en los términos que establecen los artículos 87 al 91 y los artículos 134 al 136 de la citada Ley, para el ejercicio de los derechos de adquisición a favor de la Administración sobre la transmisión de las viviendas con protección oficial con las siguientes particularidades:

a) Los derechos de tanteo y retracto los puede ejercer la Administración de la Generalidad, directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en beneficio propio, del municipio, de otras entidades vinculadas que dependen de estas, de sociedades mercantiles de capital íntegramente público, o en beneficio de entidades sin ánimo de lucro que formen parte de la Red de viviendas de inserción o que tengan la consideración de promotores sociales de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.2.b) de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, será preciso que manifiesten expresamente la voluntad de adquirir las viviendas provenientes de estos procesos.

b) La decisión de transmitir la vivienda se debe comunicar por parte del titular transmisor a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. La notificación debe incluir la información que establece el artículo 89.2 y 89.3.a) y b), de dicha Ley, el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación.

c) Una vez notificada la decisión de transmitir, el titular está obligado a mostrar la vivienda a la Administración cuando esta se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

d) Transcurrido el plazo de ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que renuncia a ejercer el derecho en relación con esta transmisión.

e) El derecho de retracto se puede ejercer de acuerdo con lo que prevé el artículo 91 de dicha Ley, pero por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición en que efectivamente se haya producido la transmisión.

f) Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación, situadas en barrios sujetos a una especial degradación social y que tengan un precio inferior al del mercado.

También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

g) El plazo para formalizar la adquisición de las viviendas es de tres meses a contar desde la notificación al titular transmisor de la resolución de ejercicio del derecho de tanteo o del retracto.

## 9. Formas de enajenación

— Cumplimiento de las normas de contratación pública (LCSP).

— Para enajenar o grabar bienes inmuebles patrimoniales, deben tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) La enajenación de bienes inmuebles patrimoniales puede realizarse por concurso, subasta pública o adjudicación directa. El procedimiento ordinario para la enajenación de inmuebles es el concurso.

b) Puede acordarse la subasta de bienes que, por su ubicación, naturaleza y características, sean inadecuados para atender las directrices derivadas de políticas públicas de vivienda.

c) Puede acordarse la adjudicación directa si lo requieren las particularidades del bien, las necesidades a satisfacer o las limitaciones del mercado inmobiliario.

d) Es necesario el informe previo del departamento competente en materia de Administración local si el valor del bien o del gravamen excede los 100.000 euros. Si no se excede este valor debe incorporarse un informe previo del secretario o secretaria de la entidad local. El informe del departamento debe emitirse en un plazo de veinte días. Si el informe del departamento no es favorable, el pleno debe adoptar el acuerdo de enajenación con los requisitos establecidos por el artículo 47.2 de la Ley del Estado 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local. En los municipios de gran población y en el municipio de Barcelona solamente se requiere el informe previo del departamento si el valor del bien o del gravamen excede del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto consolidado de la corporación.

e) Es necesaria la valoración pericial del técnico o técnica local que acredite la valoración de los bienes o del gravamen.

f) La constitución de cargas y gravámenes sobre bienes patrimoniales debe respetar, en su caso, los requisitos establecidos para la enajenación.

— En ningún caso pueden enajenarse bienes inmuebles patrimoniales para financiar gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de bienes no utilizables en servicios públicos locales.

— Art. 137.4 LPAP (no básico):

*4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.*

*A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.*

*b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.*

*c) 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 previstas en los párrafos a) y b).*

*d) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.*

*e) Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.*

*f) Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.*

*g) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.*

*h) Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.*

*i) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.*

### *Otras modalidades de cesión*

#### — Permuta

1. La permuta de bienes patrimoniales requiere de un expediente en el cual tiene que acreditarse la necesidad o la conveniencia de efectuarla y la equivalencia de valores entre los bienes. No obstante, la permuta puede hacerse también si la diferencia de valores entre los bienes no excede el 100% del valor más bajo y si se establece la compensación económica pertinente cuando la diferencia es en perjuicio del bien del ente local.

2. Si la diferencia de valores es más elevada, puede procederse a la permuta, con informe previo del Departamento de Gobernación y Relaciones Institucionales. El informe tiene que emitirse en el plazo máximo de treinta días. Si el informe no es favorable, el pleno tiene que adoptar el acuerdo con los requisitos que establece el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de bases de régimen local. Transcurrido el plazo sin la emisión del informe, éste se entenderá favorable por silencio positivo.

3. En el caso de permuta de futura cosa pueden establecerse por reglamento otros requisitos y garantías adicionales.

#### — Cesión gratuita de bienes

1. Los entes locales pueden ceder gratuitamente los bienes patrimoniales mediante la instrucción previa de un expediente en el cual tiene que determinarse, como mínimo:

- a) La finalidad de la cesión y que ésta se hace en beneficio de la población del ente local.
- b) La justificación de que la finalidad de la cesión no puede alcanzarse manteniendo el ente local el dominio o el condominio de los bienes, ni constituyendo sobre éstos ningún derecho real.

Antes de que el pleno apruebe la cesión, el expediente tiene que someterse a información pública por un periodo mínimo de treinta días, durante el cual pueden formularse reclamaciones o alegaciones.

#### — Cesión gratuita de inmuebles

Los bienes patrimoniales inmuebles pueden cederse gratuitamente:

- a) A otras administraciones o entidades públicas.
- b) A entidades privadas sin ánimo de lucro que tengan que destinarlos a fines de utilidad pública o de interés social, siempre que complementen o contribuyan al cumplimiento de intereses de carácter local.

El acuerdo de cesión tiene que determinar la finalidad concreta a que las entidades o las instituciones beneficiarias tienen que destinar los bienes.

Si los bienes cedidos no se destinan al uso previsto en el plazo fijado o dejan de ser destinados, revierten automáticamente de pleno derecho al patrimonio del ente local cedente, el cual tiene derecho

a recibir, en su caso, el valor de los daños y perjuicios causados y el del detrimento experimentado por los bienes.

## 10. Haciendas locales

### — Artículo 3. Definición.

*1. Constituyen ingresos de derecho privado de las entidades locales los rendimientos o productos de cualquier naturaleza derivados de su patrimonio, así como las adquisiciones a título de herencia, legado o donación.*

*2. A estos efectos, se considerará patrimonio de las entidades locales el constituido por los bienes de su propiedad, así como por los derechos reales o personales, de que sean titulares, susceptibles de valoración económica, siempre que unos y otros no se hallen afectos al uso o servicio público.*

*3. En ningún caso tendrán la consideración de ingresos de derecho privado los que procedan, por cualquier concepto, de los bienes de dominio público local.*

*4. Tendrán también la consideración de ingresos de derecho privado el importe obtenido en la enajenación de bienes integrantes del patrimonio de las entidades locales como consecuencia de su desafectación como bienes de dominio público y posterior venta, aunque hasta entonces estuvieran sujetos a concesión administrativa. En tales casos, salvo que la legislación de desarrollo de las comunidades autónomas prevea otra cosa, quien fuera el último concesionario antes de la desafectación tendrá derecho preferente de adquisición directa de los bienes sin necesidad de subasta pública.*

### — Artículo 5. Limitación de destino.

*Los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales.*

### — Artículo 173.2. Exigibilidad de las obligaciones, prerrogativas y limitación de los compromisos de gasto.

*2. Los tribunales, jueces y autoridades administrativas no podrán despachar mandamientos de ejecución ni dictar providencias de embargo contra los derechos, fondos, valores y bienes de la hacienda local ni exigir fianzas, depósitos y cauciones a las entidades locales, excepto cuando se trate de bienes patrimoniales no afectados a un uso o servicio público.*

### — Disposición adicional decimosexta. Inversión financieramente sostenible.

*A los efectos de lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, se entenderá por inversión financieramente sostenible la que cumpla todos los requisitos siguientes:*

*1. Que la inversión se realice, en todo caso, por Entidades Locales que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.*

*B) La inversión podrá tener reflejo presupuestario en alguno de los grupos de programas siguientes:*

*[...] 336. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.*

*[...] 933. Gestión del patrimonio, en el que se podrán incluir las aplicadas a la rehabilitación, reparación y mejora de infraestructuras e inmuebles propiedad de la entidad local afectos al servicio público incluyendo las actuaciones de adaptación de infraestructuras que permitan la accesibilidad universal para personas con discapacidad y personas mayores.*