



TEMA 13: LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES. EL DOMINIO PÚBLICO. EL PATRIMONIO PRIVADO DE LAS MISMAS.

LEGISLACIÓN

- **Ley 7/1985**, de 2 de abril reguladora de las bases del régimen local
- **Real Decreto 1372/1986**, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales

1. LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES	2
1.1. LAS PROPIEDADES ADMINISTRATIVAS: CLASES	2
1.2. LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES	3
1.3. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES	4
1.4. PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES LOCALES	6
1.5. CONSERVACIÓN Y TUTELA DE BIENES	7
1.6. PRERROGATIVAS DE LAS ENTIDADES LOCALES RESPECTO A SUS BIENES	13
2. EL DOMINIO PÚBLICO	17
2.1. UTILIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	17
3. EL PATRIMONIO PRIVADO DE LAS MISMAS.	22
3.1. UTILIZACIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES	22
3.2. APROVECHAMIENTO Y DISFRUTE DE LOS BIENES COMUNALES	22
3.3. ENAJENACIÓN	24
3.4. DESAHUCIO POR VIA ADMINISTRATIVA	26



1. LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES

1.1. LAS PROPIEDADES ADMINISTRATIVAS: CLASES

Dos de las características de las propiedades administrativas son precisamente:

- la singularidad de su titularidad – corresponde a la Administración-
- la singularidad del uso al que están destinadas (usos propios de la Administración, en último término relacionados con el interés general).

Su régimen está enunciado en el *artículo 132* de la Constitución, que establece también una clasificación, al precisar que:

- **por ley se regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.**

Son bienes de dominio público estatal – proclama el texto constitucional- los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo -terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la plataforma continental. Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación.

La clasificación ordinaria de las propiedades administrativas, según el profesor PARADA VAZQUEZ, sería la siguiente:

- **Bienes de dominio público.** Son aquellos que, siendo propiedad de un Ente público, están afectados a un uso o servicio público (plaza o calle), a un servicio público (edificio donde se instala un organismo público) o al fomento de la riqueza nacional (montes públicos catalogados, aguas, minas etc.). Los bienes de dominio público se denominan también demaniales.
- **Bienes patrimoniales.** Se definen negativamente. Son aquellos otros en los que no concurre la circunstancia de su afectación a un uso o a un servicio público o la riqueza nacional; o bien, como indica la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los que, siendo de titularidad de éstas, no tengan el carácter de demaniales.



1.2. LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES

Según el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan.

Los bienes de las Entidades locales son de dominio público o patrimoniales.

Son **bienes de dominio público** los destinados a un uso o servicio público. Tienen la consideración de comunales aquellos cuyo aprovechamiento corresponda al común de los vecinos.

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

Por su parte, los **bienes patrimoniales** se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.

La alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.

No obstante, la alteración se produce automáticamente en los siguientes supuestos:

- a) Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios.
- b) Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio públicos.

Prerrogativas

Las Entidades locales gozan, respecto de sus bienes, de las siguientes prerrogativas:

- a) La de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público, y en el plazo de un año, los patrimoniales.
- b) La de deslinde, que se ajustará a lo dispuesto en la legislación del Patrimonio del Estado y, en su caso, en la legislación de los montes.

Los montes vecinales en mano común se regulan por su legislación específica.



1.3. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Conforme a lo establecido en el 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 estará constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan.

El régimen de bienes de las Entidades locales se regirá:

- a) Por la legislación básica del Estado en materia de régimen local.
- b) Por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas.
- c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas.
- d) En defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.
- e) Por las Ordenanzas propias de cada Entidad.
- f) Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.

En todo caso, se aplicará el derecho estatal de conformidad con el *artículo 149.3* de la Constitución.

Los bienes de las Entidades locales se clasificarán en bienes de dominio público y bienes patrimoniales.

Los **bienes de dominio público** serán de uso o servicio público.

Tienen 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.

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

Sin perjuicio de la vinculación del suelo a su destino urbanístico desde la aprobación de los planes, la afectación de los inmuebles al uso público se producirá, en todo caso, en el momento de la cesión de derecho a la administración actuante conforme a la legislación urbanística.

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.

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



Son **bienes patrimoniales o de propios** los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad.

Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado.

Se clasificarán como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes y los efectos no utilizables.

Se conceptuarán **parcelas sobrantes** aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no fueren susceptibles de uso adecuado.

Para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de calificación jurídica, y con la excepción que en cualquier caso, la incorporación al patrimonio de la Entidad local de los bienes desafectados, incluso cuando procedan de deslinde de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el órgano competente de la Corporación de los bienes que se trate, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público.

Se considerarán **efectos no utilizables** todos aquellos bienes que por su deterioro, depreciación o deficiente estado de conservación resultaren inaplicables a los servicios municipales o al normal aprovechamiento, atendida su naturaleza y destino, aunque los mismos no hubieren sido dados de baja en el Inventario.

La alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.

El expediente deberá ser resuelto, previa información pública durante un mes, por la Corporación local respectiva, mediante «acuerdo adoptado» con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma.

En cualquier caso, la incorporación al patrimonio de la Entidad local de los bienes desafectados, incluso cuando procedan de deslinde de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el órgano competente de la Corporación de los bienes que se trate, y en tanto la misma no tenga lugar seguirán teniendo aquellos el carácter de dominio público.

No obstante, la alteración se produce automáticamente en los siguientes supuestos:

- a) Aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios.
- b) Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.
- c) La entidad adquiera por usucapión, con arreglo al derecho civil, el dominio de una cosa que viniere estando destinada a un uso o servicio público o comunal.



1.4. PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES LOCALES

Las Entidades locales tendrán capacidad jurídica plena para adquirir y poseer bienes de todas las clases y ejercitar las acciones y recursos procedentes en defensa de su patrimonio.

Las Entidades locales 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.

Las Corporaciones Locales pueden adquirir bienes y derechos:

- a) Por atribución de la Ley.
- b) A título oneroso con ejercicio o no de la facultad de expropiación.
- c) Por herencia, legado o donación.
- d) Por prescripción.
- e) Por ocupación.
- f) Por cualquier otro modo legítimo conforme al ordenamiento jurídico.

La adquisición de bienes a título oneroso exigirá el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales. Tratándose de inmuebles se exigirá, además, informe previo pericial, y siendo bienes de valor histórico o artístico se requerirá el informe del órgano estatal o autonómico competente, siempre que su importe exceda del 1 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto de la Corporación o del límite general establecido para la contratación directa en materia de suministros.

Las adquisiciones de bienes derivadas de expropiaciones forzosas se regirán por su normativa específica.

La adquisición de bienes a título gratuito no estará sujeta a restricción alguna.

No obstante, si la adquisición llevare aneja alguna condición o modalidad onerosa, solo podrán aceptarse los bienes previo expediente en el que se acredite que el valor del gravamen impuesto no excede del valor de lo que se adquiere.

La aceptación de herencias se entenderá a beneficio de inventario.

Si los bienes se hubieren adquirido bajo condición o modalidad de su afectación permanente a determinados destinos, se entenderá cumplida y consumada cuando durante treinta años hubieren servido al mismo y aunque luego dejaren de estarlo por circunstancias sobrevenidas de interés público.

Las Entidades locales prescribirán a su favor con arreglo a las leyes comunes, sin perjuicio de lo establecido en disposiciones especiales.

Los particulares podrán prescribir a su favor los bienes patrimoniales de las Entidades locales de acuerdo con las leyes comunes.



La ocupación de bienes muebles por las Entidades locales se regulara por lo establecido en el Código Civil y en las Leyes especiales.

En los supuestos de adjudicación de bienes o derechos a las Entidades locales, dimanante de procedimiento judicial o administrativo, se dispondrá ante todo que se identifiquen los bienes adjudicados y se proceda a su tasación pericial.

Practicada la diligencia de identificación y valoración, se formalizara, en su caso, la calificación patrimonial del bien o derecho adjudicado.

Cuando los bienes o derechos hubieran sido adjudicados en pago de un crédito correspondiente a la Entidad local y el importe del crédito fuese inferior al valor resultante de la tasación de aquéllos, el deudor a quien pertenecieron no tendrá derecho a reclamar la diferencia.

Los patrimonios municipales de suelo se regularan por su legislación específica.

Los bienes patrimoniales que resultaren calificados como suelo urbano o urbanizable programado en el planeamiento urbanístico quedarán afectos al Patrimonio Municipal del Suelo.

1.5. CONSERVACIÓN Y TUTELA DE BIENES

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 en esta sección, se formarán inventarios separados de los bienes y derechos pertenecientes a entidades con personalidad propia y dependientes de las Corporaciones locales.

Igualmente, se formarán 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, por separado, según su naturaleza, agrupándolos a tenor de los siguientes epígrafes:

- 1º. Inmuebles.
- 2º. Derechos reales.
- 3º. Muebles de carácter histórico, artístico o de considerable valor económico.
- 4º. Valores mobiliarios, créditos y derechos, de carácter personal de la Corporación.
- 5º. Vehículos.
- 6º. Semovientes.
- 7º. Muebles no comprendidos en los anteriores enunciados.
- 8º. Bienes y derechos revertibles.

La reseña de los bienes en el inventario se efectuará con numeración correlativa por cada uno de ellos, dentro del respectivo epígrafe.



A continuación, se dejará espacio en blanco para consignar las variaciones que se produjeran en el curso del ejercicio y la cancelación de los asientos.

El inventario de los **bienes inmuebles** expresará los datos siguientes:

- a) Nombre con que fuere conocida la finca, si tuviere alguno especial.
- b) Naturaleza del inmueble.
- c) Situación, con indicación concreta del lugar en que radicare la finca, vía pública a que diere frente y números que en ella le correspondiera, en las urbanas, y el paraje, con expresión del polígono y parcela catastral, si fuere posible, en las rústicas.
- d) Linderos.
- e) Superficie.
- f) En los edificios, características, noticia sobre su construcción y estado de conservación.
- g) Tratándose de vías públicas, en el inventario deberán constar los datos necesarios para su individualización, con especial referencia a sus límites, longitud y anchura.
- h) Clase de aprovechamiento en las fincas rústicas.
- i) Naturaleza de dominio público o patrimonial, con expresión de si se trata de bienes de uso o de servicio público, patrimoniales o comunales.
- j) Título en virtud del cual se atribuyere a la Entidad.
- k) Signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad, en caso de que fuere inscribible.
- l) Destino y acuerdo que lo hubiere dispuesto.
- m) Derechos reales constituidos a su favor.
- n) Derechos reales que gravaren la finca.
- o) Derechos personales constituidos en relación con la misma.
- p) Fecha de adquisición.
- q) Costo de la adquisición, si hubiere sido a título oneroso, y de las inversiones efectuadas y mejoras.
- r) Valor que correspondería en venta al inmueble, y
- s) Frutos y rentas que produjere.

El inventario de los **derechos reales** comprenderá las circunstancias siguientes:

- a) Naturaleza.
- b) Inmueble sobre el que recayere.
- c) Contenido del derecho.
- d) Título de adquisición.



- e) Signatura de la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Costo de la adquisición, si hubiere sido onerosa.
- g) Valor actual, y
- h) Frutos y rentas que produjere.

El inventario de los **bienes muebles** de carácter histórico, artístico o de considerable valor económico, expresara:

- a) Descripción en forma que facilitare su identificación.
- b) Indicación de la razón de su valor artístico, histórico o económico, y
- c) Lugar en que se encontrare situado y persona bajo cuya responsabilidad se custodiare.

El inventario de los **valores mobiliarios** contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Número de los títulos.
- b) Clase.
- c) Organismo o Entidad emisora.
- d) Serie y numeración.
- e) Fecha de adquisición.
- f) Precio de la misma.
- g) Capital nominal.
- h) Valor efectivo.
- i) Frutos y rentas que produjere, y
- j) Lugar en que se encontraren depositados.

Al inventariarse **los créditos y derechos personales** de la Corporación se expresarán:

- a) Concepto.
- b) Nombre del deudor.
- c) Valor.
- d) Título de adquisición, y
- e) Vencimiento, en su caso.

El inventario de vehículos detallará:

- a) Clase.



- b) Tracción mecánica, animal o manual.
- c) Matrícula.
- d) Título de adquisición.
- e) Destino.
- f) Costo de adquisición, en su caso, y
- g) Valor actual.

El inventario de los **bienes semovientes** consignara:

- a) Especie.
- b) Número de cabezas.
- c) Marcas, y
- d) Persona encargada de la custodia.

El inventario de los bienes muebles, no comprendidos en los apartados anteriores, los describirá sucintamente en la medida necesaria para su individualización.

Bajo el epígrafe de «**Bienes y derechos revertibles**», se reseñarán con el detalle suficiente, según su naturaleza y sin perjuicio de las remisiones a otros epígrafes y números del inventario, todos aquellos cuyo dominio o disfrute hubiere de revertir o consolidarse en la Entidad llegado cierto día o al cumplirse o no determinada condición, de modo que sirva de recordatorio constante para que la Corporación ejercite oportunamente las facultades que le correspondieren en relación con los mismos.

Se relacionarán en esta parte del inventario, entre otros bienes, los cedidos por la Corporación condicionalmente o a plazo, las concesiones y los arrendamientos otorgados sobre bienes municipales o provinciales.

Siempre que fuere posible, se levantarán planos de planta y alzado de edificios y parcelarios que determinen gráficamente la situación, lindero y superficie de los solares, parcelas no edificadas y de las fincas rústicas, con referencia, en estas, a vértices de triángulos de tercer orden o topográficos o a puntos culminantes y fijos del terreno.

En todo caso, se obtendrán fotografías, debidamente autenticadas, de los bienes muebles históricos, artísticos o de considerable valor económico.

Todos los documentos que refrendaren los datos del inventario y, en especial, los títulos de dominio, actas de deslinde y valoración, planos y fotografías, se archivarán con separación de la demás documentación municipal.

Al inventariar cada uno de los bienes se consignará, como último dato, la signatura del lugar del archivo en que obrare la documentación correspondiente.

De los inventarios previstos, quedara, en todo caso, un ejemplar en la Entidad respectiva, otro en las oficinas de la Corporación y otro en poder de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, como adicional al General de la Entidad local correspondiente.