



ANTECEDENTES:

Primero.- La Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de solicita informe jurídico en relación a la utilización, que califica de "en precario", de un local municipal, por una asociación municipal.

Consta acuerdo firmado en el año 1991 por el Alcalde, en representación del Ayuntamiento y por la Presidenta de la asociación municipal, por el cual se cedía a esa asociación la planta superior del edificio municipal en el que se ubica el local que ahora se ocupa, siendo la cesión con fines exclusivamente culturales, sin embargo, desde hace algunos años, se estaría ocupando la planta baja sin título alguno que habilite la ocupación, destinando esta planta baja a la actividad de bar, sin que conste licencia alguna al efecto.

Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente **INFORME:**

LEGISLACIÓN APLICABLE

- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).*
- *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado mediante RD 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).*
- *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).*



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Vinculación del bien cedido al fin que justifica la cesión.

Se refiere la consulta a un edificio municipal que consta de dos plantas, cuyo uso (el de la planta superior) se habría cedido a una asociación sin ánimo de lucro de la localidad (Asociación Cultural municipal).

En principio la cesión estaría amparada en el **artículo 109.2 del RBEL**, por el cual, los bienes patrimoniales no podrán cederse gratuitamente sino a Entidades o Instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro.

Consta en tal sentido, entre la documentación aportada, el citado acuerdo del año 1991 relativo a la cesión de la planta primera del edificio (planta superior), figurando entre las condiciones de la cesión que lo será para "*fines exclusivamente culturales*".

Vemos, no obstante, que en la información que nos remiten consta

Que lo que se está utilizando no es la primera planta (planta superior), sino la parte inferior del mismo.

Que el bien se estaría destinando a una actividad de bar.

Resultaría aplicable por tratarse de una cesión el **artículo 111 RBEL**, conforme al cual:

1. *Si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Corporación local, la cual tendrá derecho a percibir de la Entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos.*
2. *Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.*
3. *Los bienes cedidos revertirán, en su caso, al Patrimonio de la Entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones. La vinculación del bien a los fines que justifican la cesión implica que su incumplimiento daría lugar a que se considere*



resuelta la cesión y revierta el bien a la Administración cedente, previa resolución en la que se determine lo que proceda.

Por tanto, el Ayuntamiento, tomando en consideración el fin que justificó la cesión y a la vista del uso que se estaría dando al bien cedido, podría adoptar un acuerdo resolviendo la cesión y determinando que revierta el uso de nuevo al Ayuntamiento, dado que el bien, al parecer, no se estaría destinando a fines exclusivamente culturales.

Segunda.-

Consta además que la cesión realizada lo es de la planta segunda, dejando sin efecto la anterior cesión de la planta baja. Y sin embargo, lo que se estaría utilizando es la planta baja, sin que nos conste acuerdo de modificación a este respecto.

En este sentido, la utilización de una planta distinta a la que figura en el acuerdo de cesión podría hacer pensar que el uso carece de título habilitante, lo que entendemos que lleva al Ayuntamiento a denominarlo como cesión en precario. No obstante, al existir un acuerdo de cesión, entendemos que la ocupación y uso del bien se ampara en dicho acuerdo si bien se debió modificar formalmente el cambio de planta, algo que no se hizo.

Por otra parte, no queda claro que la planta segunda haya sido desocupada, por lo que puede que lo que se haya producido es una ampliación de los espacios ocupados, por las razones que se tuvieran en cuenta para ello, y sin que se haya documentado y formalizado dicha ampliación.

Resaltamos en este sentido que la cesión en precario se caracteriza por carecer absolutamente de documento alguno que la ampare, mientras que en nuestro caso, aún cuando puedan haberse producido cambios respecto de lo inicialmente acordado, no podemos obviar el documento de cesión de uso firmado en el año 1991.

Tercera.- Trámite de audiencia

De conformidad con el artículo 82.1 de la LPACAP, "instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes (...)", fijándose al efecto en el apartado segundo de este mismo artículo el plazo de audiencia a interesados, que no será inferior a diez días, sin superior a quince, durante



el cual, los interesados, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

CONCLUSIÓN

Cuando los bienes cedidos no se destinen a los fines acordados, la cesión se considerará resuelta y dichos bienes revertirán al Ayuntamiento, el cual podrá iniciar el expediente de reversión, debiendo otorgar audiencia al interesado una vez instruido el procedimiento y antes de redactar la propuesta de resolución.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLR), art. 173 del ROF y art. 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS