



ANTECEDENTES

Primero.- La Sra. Alcaldesa Pedánea de la Junta Vecinal de, perteneciente al Municipio de, solicita informe jurídico en relación a la cesión de local municipal a una asociación sin ánimo de lucro (que lo utiliza como bar) , una vez finalizado el expediente de desafectación de las antiguas escuelas, en relación a los siguientes aspectos:

- Regularización de la cesión gratuita y transitoria autorizada por acuerdo plenario de la Junta Vecinal, para que la cesión sea legal.
- Requisitos que debe cumplir la asociación.

Segundo.- No se acompaña más documentación a la solicitud. Solicitada telefónicamente aclaración y ampliación de datos sobre el inmueble objeto de cesión y el cesionario del bien, esta información no ha sido remitida.

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 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. (LBRL)*
- *Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local. (TRRL)*
- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)*
- *Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.(RBEL)*



- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. (ROF)

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- La participación ciudadana.

Dentro del ámbito de la participación ciudadana recogido en el artículo 70 bis de la Ley de Bases de Régimen Local, el **artículo 72 de la LBRL** establece que las Corporaciones Locales favorecen el desarrollo de las asociaciones para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos, les facilitan la más amplia información sobre sus actividades y, dentro de sus posibilidades, el uso de los medios públicos y el acceso a las ayudas económicas para la realización de sus actividades e impulsan su participación en la gestión de la Corporación y, a tales efectos, pueden ser declaradas de utilidad pública.

El desarrollo reglamentario, contenido en el Título VII, Capítulo II del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), regula en el artículo 233 que las asociaciones para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos **podrán acceder al uso de medios públicos municipales, especialmente los locales** y los medios de comunicación, con las limitaciones que imponga la coincidencia del uso por parte de varias de ellas o por el propio Ayuntamiento, y serán responsables del trato dado a las instalaciones. El uso de medios públicos municipales deberá ser solicitado por escrito al Ayuntamiento, con la antelación que se establezca por los servicios correspondientes.

El **artículo 236.1** de este Reglamento, limita el ejercicio de los derechos reconocidos a las asociaciones para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos en los artículos 232, 233, 234 y 235 del ROF, ya que *“sólo serán ejercitables por aquellas que se encuentren **inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales**”*, conforme a lo regulado en los apartados segundo, tercero y cuarto del citado artículo 236.

Dentro de su ámbito competencial y territorial, las Entidades Locales Menores, pueden aprobar bases de convocatoria de subvenciones dirigidas a asociaciones y entidades sin ánimo de lucro (ajustándose a lo previsto en la Ley 38/2003, de 28 de



noviembre, General de Subvenciones) y, a través del ejercicio de su potestad reglamentaria, establecer las reglas o directrices reguladoras de la cesión del uso de locales de la entidad (demaniales o patrimoniales) para las asociaciones sin ánimo de lucro, que cumplan los requisitos exigidos en el artículo 236 del ROF y cuyos fines redunden en interés de los vecinos de la entidad, aprobando a tales efectos la correspondiente **Ordenanza**.

Segunda. Cesión gratuita de bienes patrimoniales.

Por otro lado, el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL) en su artículo 79.2 establece la posibilidad de cesión gratuita de bienes patrimoniales a favor de Entidades o Instituciones Públicas y 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.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 109.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, añadiendo que de estas cesiones se dará cuenta a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma.

El artículo 145.1 y 3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), que no tiene naturaleza básica, sino carácter supletorio, establece que los bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado cuya afectación o explotación no se juzgue previsible podrán ser cedidos gratuitamente, para la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a comunidades autónomas, entidades locales, fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública

La cesión podrá tener por objeto la propiedad del bien o derecho o sólo su uso. En ambos casos, la cesión llevará aparejada para el cesionario la obligación de destinar los bienes al fin expresado en el correspondiente acuerdo. Adicionalmente, esta transmisión podrá sujetarse a condición, término o modo, que se registrarán por lo dispuesto en el Código Civil.

Se añade en el apartado 4 del artículo 145 que, cuando la cesión tenga por objeto la propiedad del bien o derecho, sólo podrán ser cesionarios las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales o fundaciones públicas.



Tercera. Requisitos que debe reunir la cesión gratuita:

1.- Que los bienes sean patrimoniales.

En este caso concreto, se indica por la Alcaldesa pedánea que el local a ceder proviene del expediente de desafectación de las antiguas escuelas, sin más indicaciones al respecto, por lo tanto será el certificado emitido por el Secretario de la Corporación el que deba indicar que tales bienes están clasificados como bienes patrimoniales en el Inventario Municipal de Bienes de la Entidad Local Menor y en el Registro de la Propiedad, en el que deberán estar debidamente inscritos.

2.- Que se cedan a Entidades o Instituciones Públicas, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro.

Para la determinación concreta del concepto de "instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro" podemos acudir a la interpretación realizada por la jurisprudencia. En la Sentencia del Tribunal Supremo-Sala de lo Contencioso- de fecha 8 de julio de 2002, fundamento jurídico tercero, se señala que esa *calificación no está vinculada a la declaración de utilidad pública de la asociación* (hoy recogida en el artículo 32 de la LO 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación), *cuando la cesionaria constituye una persona jurídica de esta naturaleza. En efecto, la expresión utilizada por la legislación local es un concepto jurídico indeterminado cuya concreción debe realizarse en el momento de la apreciación por la entidad local competente de la concurrencia de los requisitos exigidos por la Ley para la viabilidad de la cesión gratuita de sus bienes patrimoniales, y **no excluye que puedan entenderse comprendidas en la calificación expresada asociaciones que, sin haber obtenido la declaración de utilidad pública, se estime que por su actividad y fines realizan una labor de interés público, o bien otras instituciones privadas, que, sin tener naturaleza asociativa, cumplan los requisitos de relevancia para el interés público y ausencia de ánimo de lucro.***

3.- Cesión para finés que redunden en beneficio de los habitantes del término Municipal.

En base a lo anteriormente expuesto, la entidad local menor podrá ceder gratuitamente el local a una asociación privada (haya obtenido o no la declaración de utilidad pública), pero siempre y cuando ésta lleve a cabo una labor de interés público, entendido como el interés que representa aquello que interesa a una comunidad, o que trasciende "en beneficio de los habitantes del término municipal", para lo cual



resultará necesario examinar sus Estatutos, aprobados conforme al artículo 5 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de Asociación, al objeto de comprobar si la relación de fines contenida en los mismos y su actividad redundan de manera evidente y positiva en los habitantes del término municipal.

4.- Dar cuenta del expediente tramitado para la cesión gratuita de Bienes a la Comunidad Autónoma.

Para la cesión gratuita de bienes por las entidades locales, el artículo 110.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales requiere el cumplimiento de los siguientes trámites:

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

a) Justificación documental por la propia Entidad o Institución solicitante de su carácter público y Memoria demostrativa de que los fines que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término municipal.

b) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la Entidad local.

c) Certificación del Secretario de la Corporación en la que conste que los bienes figuran en el inventario aprobado por la Corporación con la antedicha calificación jurídica.

d) Informe del Interventor de fondos en el que pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.

e) Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.

f) Información pública por plazo no inferior a quince días.

El expediente, además, incluirá el **Informe preceptivo de Secretaría** exigido por el artículo 3.3.c) 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, y el **Informe del técnico Municipal** acreditativo de la clasificación urbanística del bien a ceder según la normativa urbanística aplicable en el municipio con indicación expresa del uso, edificabilidad, alineaciones...etc. y que la finalidad para



la que se destina el local objeto de cesión cumple la legislación ambiental y urbanística vigente.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León a través del Decreto 256/1990, de 13 de diciembre de 1990, por el que se **delega** el ejercicio de determinadas funciones de titularidad de la Comunidad Autónoma **en las Diputaciones Provinciales** de Castilla y León, en su artículo 3º.I, señala entre otras, la delegación de las siguientes respecto a la disposición de bienes patrimoniales de las Corporaciones Locales:

1.6. Recibir la dación de cuenta de las cesiones gratuitas de bienes inmuebles patrimoniales de las Entidades Locales. (Artículo 109.2 del Real Decreto 1372/86, de 13 de junio).

Estas cesiones no necesitan autorización, pero si deben ser comunicadas a efectos de dación de cuenta a la Diputación Provincial de Burgos, y se recomienda a las Corporaciones, la conveniencia de incluir en las Escrituras Públicas sobre esta clase de cesiones una cláusula precisa de reversión para el caso de los incumplimientos previstos en el artículo 111 del Reglamento de bienes, y un especial rigor en la observancia de los requisitos de artículo 110.1.a) del mismo texto, especialmente en la exigencia de que la entidad cesionaria justifique documental e inequívocamente su carácter público, conforme a lo señalado por la jurisprudencia citada.

Los documentos y requisitos a acreditar en la dación de cuenta serían los siguientes:

-Justificación documental por la propia Entidad o Institución solicitante de su carácter público y Memoria demostrativa de que los fines que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término municipal (referido al de la Entidad Local Menor).

- Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la Entidad Local.

- Certificación del Secretario de la Corporación en la que conste que los bienes figuran en el inventario aprobado por la Corporación con la antedicha calificación jurídica.

- Informe del Interventor de Fondos en el que pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.



- Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.

- Certificado de Información pública por plazo no inferior a quince días.

or último, el **artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales** establece que 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.

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.

Los bienes cedidos revertirán, en su caso, al Patrimonio de la Entidad cedente con todas sus pertenencias y accesiones.

Cuarto. Destino de los bienes objeto de la cesión gratuita.

Como se desprende de los requisitos exigidos para la tramitación de la cesión gratuita de bienes patrimoniales, esta cesión está muy vinculada con los fines de interés público de la institución o asociación cesionaria, entendidos como finalidades que redunden en beneficio de los habitantes del territorio de la entidad local menor, pudiendo la cesión gratuita tener por objeto "la propiedad del bien o derecho o sólo su uso".

De la consulta planteada por la Junta Vecinal se desprende que no hay voluntad de ceder la propiedad del inmueble, que continuaría formando parte del patrimonio de la Entidad Local Menor, sino que más bien se trata de una **cesión de uso del local** destinado a BAR, que estaría regentado por los socios de una asociación sin ánimo de lucro, cuyos estatutos están adaptados a la Ley Orgánica reguladora del derecho de Asociación, sin especificar más información sobre la misma, por lo que el interés público deberá deducirse de sus propios Estatutos.

Respecto al uso del local objeto del expediente, estamos ante una actividad incluida en el artículo 43 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y



León y en el Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León, entendiéndose por BAR, según el artículo 4.d), "el establecimiento que sirva, en barra o mesa, en el propio local o en dependencias anejas, principalmente bebidas y, en su caso, tapas, pinchos, raciones o bocadillos", por lo que estamos ante una actividad empresarial con el consiguiente rendimiento económico, y por tanto habrá que justificar que dicha finalidad está vinculada principal o complementariamente con otras finalidades de interés público que estén relacionadas con los estatutos, actividades o fines de la asociación.

El ejercicio de la actividad debe cumplir los requisitos exigidos en la legislación ambiental de Castilla y León, la normativa urbanística aplicable en el Término Municipal de la Entidad Local, y la normativa autonómica sobre establecimientos de restauración, sin perjuicio de la legislación fiscal, laboral y de seguridad social aplicable. Como el bar está ya en funcionamiento se entiende que previamente se han verificado por técnico competente el cumplimiento de la normativa urbanística y ambiental, que cuenta con las autorizaciones preceptivas y la inscripción en el Registro de Turismo de Castilla y León.

En caso contrario, deberá tramitarse su legalización.

Por otro lado, la responsabilidad del ejercicio del uso del local por la asociación debe quedar debidamente delimitada, quedando eximida la Junta Vecinal de toda responsabilidad derivada de esta causa, por lo que sería conveniente exigir a la asociación cesionaria la suscripción de una póliza de seguros de responsabilidad civil para cubrir todo riesgo.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La entidad local menor puede optar por regular, mediante la oportuna Ordenanza, la cesión de locales para el uso por aquellas asociaciones inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales, ya que conforme a los artículos 50.1.a) y 51.1.a) de la Ley de Régimen Local de Castilla y León ostenta, en el ejercicio de sus competencias propias, la potestad reglamentaria.

SEGUNDA.- En caso de optar por la cesión gratuita del uso de bienes patrimoniales, y como requisito subjetivo, se exige que la asociación cesionaria que tenga "carácter de institución privada de interés público sin ánimo de lucro" y que los



finos que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término de la entidad, lo cual debe quedar acreditado documentalmente en el expediente, en el que además es preceptivo el Informe de Secretaría puesto que el acuerdo debe adoptarse por el pleno con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de sus miembros.

TERCERA.- La actividad que se lleve a cabo en el local objeto de cesión debe realizarse cumpliendo la normativa vigente, lo cual se acreditará en el Informe del Técnico Municipal.

Asimismo, se podrá exigir como requisito de la cesión la contratación de un seguro de responsabilidad civil por la asociación cesionaria, salvando así la responsabilidad a la Junta Vecinal derivada del uso del local.

Igualmente, la Junta Vecinal debería adoptar medidas de control para verificar que el uso y destino de los bienes sea el determinado en el acuerdo adoptado por la entidad, a los efectos del artículo 111 del RBEL.

CUARTA.- Todas estas circunstancias deben constar en el acuerdo del pleno, siendo muy conveniente el estableciendo un plazo determinado para la cesión de uso del bien.

Transcurrido ese plazo el bien cedido revertirá de nuevo a la Entidad Local cedente, la cual tendrá derecho a percibir de la Entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos, según lo establecido en el artículo 111.1 del RBEL.

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 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, 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