



ANTECEDENTES:

Primero.- El Sr. Alcalde del Ayuntamiento solicita informe jurídico relativo a la viabilidad de la cesión de un terreno municipal a un particular que figuraba en el orden del día del Pleno de fecha de 25 de junio de 2021.

Segundo.- Consta entre la documentación aportada por el Ayuntamiento, junto con la solicitud de informe, únicamente cartografía catastral en la que se señala en color naranja el terreno objeto de cesión consistente en un vial público.

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. (LRBRL)*
- *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)*
- *Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León. (LRLCyL).*
- *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. (LCSP).*



INFORME:

Primero.-

En nuestra Comunidad Autónoma, es de aplicación la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León -LRLCyL-, pero en esta Ley no hay regulación alguna relativa a los bienes de dominio público de las Entidades Locales, por lo que habrá que acudir en esta materia a la regulación recogida fundamentalmente en el RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales -RBEL-.

Así, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 5 RBEL, los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno.

Igualmente, a tenor de lo que dispone el art. 6.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP-, **los bienes demaniales son inalienables, por lo que no pueden ser enajenados de ninguna manera. Y si no pueden ser enajenados, evidentemente tampoco cedidos gratuitamente, que parece ser lo que ha solicitado la vecina.**

Solamente con la desafectación prevista en el art. 69 LPAP, los bienes de dominio público pueden perder esa condición, dejándolos de aplicar al uso general o al servicio público, mediante el oportuno expediente. Es lo que determinan igualmente tanto el art. 8 RBEL como el art. 81.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local -LRBRL-, al indicar que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.

En dicho supuesto, y una vez convertido el bien de dominio público en patrimonial, podría procederse a su enajenación, aunque siguiendo las reglas que para ello se fijan en el Capítulo V LPAP, **siendo que para los bienes inmuebles se destina el concurso, la subasta y aún la adjudicación directa en los casos en que el adquirente sea otro órgano de la Administración o persona jurídica de derecho público o privado, pero perteneciente al sector público, entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública**, iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida, o cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a un fin de interés general.



Por último, cabe añadir que tanto el RDLeg 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 art. 83, como el RBEL en su art. 92, remiten, en materia de preparación y adjudicación de los contratos sobre bienes patrimoniales a las normas sobre contratación. En la actualidad, el art. 9 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. (LCSP) califica como contratos privados patrimoniales, entre otros, la compraventa de bienes inmuebles, señalando además, que se regirá por la legislación patrimonial correspondiente.

Segundo.-

Sin embargo, la normativa básica en materia de Régimen Local no regula expresamente los contratos de enajenación por las Entidades Locales. La LRBRL solamente lo cita a la hora de establecer el órgano competente (art. 47 LRBRL).

También se refiere a la enajenación el art. 112.3 LPAP, cuando establece que los expedientes de enajenación, permuta o cesión gratuita de bienes del Patrimonio del Estado podrán tramitarse aun cuando los bienes se mantengan afectados a un uso o a un servicio público durante la instrucción del mismo, siempre que se proceda a su desafectación antes de dictar la resolución o acto aprobatorio de la correspondiente operación patrimonial.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente resultaría del todo punto inapropiado proceder a la enajenación de bienes demaniales, excepto en el supuesto de que, previamente y de forma justificada, se proceda a su desafectación y conversión en bienes patrimoniales.

Tercero.-

Existiría, además, otra opción, que sería la consistente en que, de manera previa a la enajenación de dicho bien, fuera declarado como parcela sobrante, para lo cual es preciso incoar un expediente de calificación jurídica, en el que se acrediten su oportunidad y legalidad, conforme los arts. 7.3 y 8 RBEL. Deberá constar la valoración de esos bienes y posteriormente tramitarse la desafectación y calificación como terrenos sobrantes de los viales como bien patrimonial; y tras los informes jurídicos y de Intervención precisos, con la apertura de un período de información pública por un mes, se procedería a adoptar el acuerdo del Pleno sobre calificación como sobrante de la parcela y acordar la incorporación al Inventario de Bienes.



Resulta necesario señalar que **para clasificar como bienes patrimoniales las parcelas sobrantes** hay que acudir al art. 7.1 RBEL, que las califica como bienes patrimoniales, si bien en los párrafos 2º y 3º del mismo precepto se deducen **una serie de requisitos para que sean considerados como tales**. Así, deben reunir los dos siguientes:

- 1º. -Que se trate de una parcela sobrante, entendiendo como tal las porciones de terreno de propiedad de la Entidad Local que por sus circunstancias físicas no fuesen susceptibles de un uso adecuado (por ejemplo, por su forma irregular, por el lugar donde se encuentran situadas, etc.); lo cual parece que queda acreditado en el supuesto planteado.
- 2º. -**Que se tramite el correspondiente expediente de alteración de calificación jurídica previsto en el art. 8.3 RBEL, ya que de lo contrario serán bienes de dominio público y como tal inalienables.**

La declaración de parcela sobrante determina la posibilidad de que la misma sea enajenable de forma directa al propietario o propietarios colindantes, ya que, conforme al art. 115 RBEL, las parcelas sobrantes serán enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.

CONCLUSIONES:

Primera.- La conclusión fundamental no es otra que determinar la imposibilidad de proceder a la enajenación de los bienes de dominio público y, mucho menos, a la cesión gratuita de los mismos

Segunda.- Ahora bien, pueden existir dos fórmulas para proceder a la enajenación de bien de dominio público, dejando claro que en ambas hay que justificar el interés general de la localidad por encima de cualquiera de otro tipo:

- La desafectación de dichos bienes y su conversión en bienes patrimoniales, cuya enajenación sí es posible y legal, tal y como hemos indicado.
- **La declaración de parcela sobrante**, aunque en este caso hay que justificar debidamente en el expediente que las porciones de terreno de propiedad de la Entidad Local, por sus circunstancias físicas, no sean susceptibles de un uso



adecuado, y según el plano catastral que se adjunta con la petición de informe es una solución adecuada.

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