

TEMA: OPOSICIONES ADMINISTRACIÓN LOCAL
LOS BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES

1. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

1.1. Concepto de patrimonio local

El patrimonio de las Entidades Locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan por cualquier título jurídico (**art. 79 LRBRL y art. 1 RBEL**), excluyéndose expresamente los recursos financieros como dinero, valores, créditos, así como los recursos propios de sus organismos autónomos o entes instrumentales (**art. 3 LPAP**).

1.2. Clasificación de los bienes

De acuerdo con el **art. 2 RBEL** y el **art. 80 LRBRL**, los bienes de las Entidades Locales se clasifican en:

- **Bienes de dominio público (demaniales):**
Afectos al uso general o al servicio público. Son inalienables, imprescriptibles e inembargables (**art. 132 CE**). Se subdividen en:
 - **De uso público:** calles, caminos, fuentes, plazas, parques, aguas, etc.
 - **De servicio público:** edificios administrativos, hospitales, mercados, bibliotecas, etc.
 - **Bienes comunales:** aquellos cuyo aprovechamiento corresponde al común de los vecinos (arts. 94 a 100 RBEL).
- **Bienes patrimoniales:**
Aquellos no destinados al uso o servicio público. Se rigen por el Derecho privado y son susceptibles de tráfico jurídico (compraventa, arrendamiento, etc.).
Incluyen:
 - **Parcelas sobrantes** (art. 4 RBEL).
 - **Efectos no utilizables** (art. 5 RBEL).

2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PATRIMONIO LOCAL

El régimen de bienes de las Entidades Locales se regula por el siguiente **sistema de fuentes** (art. 2.2 RBEL):

1. Constitución Española (art. 132).
2. Ley 7/1985 (LRBRL), arts. 79 a 83.
3. Texto Refundido de Régimen Local (RD Leg. 781/1986), arts. 71–87.
4. Real Decreto 1372/1986 (RBEL).
5. Ley 33/2003, de Patrimonio de las AAPP (supletoria).
6. Legislación autonómica dictada en el ámbito de sus competencias.
7. Ordenanzas locales.
8. Derecho administrativo común y Derecho civil (supletorios).

3. ADQUISICIÓN DE BIENES

Las Entidades Locales pueden adquirir bienes por cualquier título legítimo (art. 10 RBEL):

- Atribución legal.
- Compraventa o permuta.
- Expropiación.
- Herencia, legado o donación.
- Usucapión o prescripción adquisitiva.
- Ocupación de bienes mostrencos.

⚠ Las adquisiciones gratuitas con cargas requieren expediente con informes de Secretaría e Intervención y aprobación del Pleno por mayoría absoluta.

Todos los bienes deben ser **inventariados (art. 17 RBEL)** y los inmuebles, inscritos en el **Registro de la Propiedad (art. 36 RBEL)**.

4. CONSERVACIÓN, INVENTARIO Y ADMINISTRACIÓN

4.1. Inventario

Obligación de formar y mantener un inventario actualizado de todos los bienes y derechos (art. 17 RBEL), autorizado por el Secretario con el visto bueno del Presidente, y remitido a la Comunidad Autónoma y al Estado.

Clasificación del inventario:

1. Inmuebles
2. Derechos reales
3. Bienes muebles de valor histórico/artístico
4. Valores mobiliarios y créditos
5. Vehículos
6. Semovientes
7. Otros muebles
8. Bienes revertibles

4.2. Administración y conservación

Los bienes deben ser gestionados de acuerdo con criterios de legalidad, economía y eficacia. Se aplicará normativa sectorial específica cuando proceda (montes, patrimonio cultural, etc.).

5. PRERROGATIVAS DE LAS ENTIDADES LOCALES

Las Entidades Locales gozan de prerrogativas especiales para la defensa de su patrimonio (art. 81 LRBRL):

- **Investigación:** Determinar titularidad de bienes públicos.
- **Deslinde:** Conforme a normativa estatal o autonómica.
- **Recuperación posesoria de oficio:** En el caso de bienes demaniales, en cualquier momento; en bienes patrimoniales, dentro del año.
- **Desahucio administrativo:** Ante ocupaciones ilegales sin necesidad de intervención judicial.

6. USO Y DISFRUTE DE LOS BIENES

6.1. Bienes demaniales

- **Uso común general:** Libre y gratuito.
- **Uso común especial:** Requiere autorización o licencia.
- **Uso privativo:** Requiere concesión administrativa, con plazo limitado (máx. 99 años) y licitación previa.

6.2. Bienes patrimoniales

- Su uso puede cederse mediante arrendamiento, concesión o venta, conforme a la Ley de Contratos del Sector Público.
- Si el valor supera el 5% del presupuesto o el plazo de cesión supera 5 años, se exige subasta pública.

6.3. Bienes comunales

Formas de aprovechamiento:

- **Explotación común** (preferente).
- **Adjudicación por lotes o suertes**, con criterios sociales y económicos.
- **Arrendamiento** (casos excepcionales), previa autorización autonómica.

7. ENAJENACIÓN Y CESIÓN DE BIENES

7.1. Enajenación de bienes patrimoniales

Requiere:

- Acuerdo plenario.
- Expediente con valoración técnica.
- Autorización autonómica si el valor excede el 25% de los recursos ordinarios del presupuesto (**arts. 109 y 110 RBEL**).

7.2. Cesión gratuita

Solo puede hacerse a:

- Entidades públicas.
- Entidades sin ánimo de lucro con fines de interés público.

Requiere expediente, justificación, inscripción registral y autorización autonómica si se trata de bienes inmuebles de alto valor.

8. DESAFECTACIÓN Y ALTERACIÓN DE CALIFICACIÓN JURÍDICA

8.1. Desafectación

Conversión de bien demanial en patrimonial. Requiere:

- Expediente administrativo.
- Acuerdo plenario.

- Autorización autonómica en caso de bienes comunales no usados en más de 10 años (**art. 101 RBEL**).

8.2. Alteración automática de calificación

La calificación jurídica puede modificarse automáticamente en los siguientes casos (**art. 8 RBEL y art. 80 LRBRL**):

- Aprobación definitiva de planes de ordenación urbana.
- Adscripción continuada (>25 años) al uso o servicio público.
- Usucapión con destino a servicio público o comunal.

9. MUTACIONES DEMANIALES

Modificación del destino de un bien demanial **sin perder su condición pública**.

Pueden ser:

- **Por cambio de sujeto:** entre entes públicos.
- **Por cambio de afectación:** dentro de la misma Administración.
- **Por afectaciones secundarias:** uso adicional a otro servicio.

La competencia corresponde, en el caso del Estado, al **Ministerio de Hacienda** (art. 71 LPAP). En el ámbito local, el órgano competente será el **Pleno de la Corporación**, con tramitación formal.

10. INTERVENCIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Casos que requieren autorización previa autonómica:

- **Enajenación, cesión, permuta o gravamen** de bienes inmuebles patrimoniales si superan el **25% del presupuesto ordinario**.
- **Cesiones gratuitas** de bienes inmuebles a entidades públicas o sin ánimo de lucro.
- **Desafectación de bienes comunales** tras 10 años sin uso vecinal.
- **Intervenciones en bienes del patrimonio cultural**, conforme a la legislación autonómica específica (complementaria a la **Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español**).

11. 🌿 REFERENCIAS NORMATIVAS PRINCIPALES: marco jurídico aplicable al patrimonio de las entidades locales

El régimen de los bienes de las entidades locales se apoya en un entramado normativo de varios niveles:

1. Constitución Española (art. 132)

Establece los principios fundamentales del régimen patrimonial público:

- **Inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad** de los bienes de dominio público y comunales.
- Reconoce distintas categorías: dominio público, comunales, patrimoniales y el Patrimonio Nacional.
Este marco garantiza la protección jurídica reforzada de los bienes públicos.

2. Normativa estatal básica

- **Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL)**
Establece el marco general del patrimonio local, clasifica los bienes en **demaniales y patrimoniales** y consagra los principios constitucionales. Otorga a las entidades locales **potestades específicas de defensa y gestión** de sus bienes (recuperación posesoria, deslinde, investigación...).
- **Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)**
Aunque su ámbito primario es la Administración General del Estado, varios de sus artículos tienen **carácter básico y se aplican también a las entidades locales**. Define categorías patrimoniales, refuerza los principios constitucionales y añade criterios modernos de **eficiencia, rentabilidad, transparencia y coordinación administrativa**.

3. Remisión a la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017 - LCSP)

Aunque la **LCSP excluye expresamente de su ámbito los denominados “contratos patrimoniales”** (como compraventas, arrendamientos o cesiones de bienes), **sí impone el respeto a los principios generales de la contratación pública** en su preparación y adjudicación, como:

- **Publicidad**
- **Concurrencia**

- **Igualdad de trato**
- **Transparencia**

Estos principios se aplican incluso a negocios jurídicos excluidos de la LCSP cuando impliquen **la selección de un particular para obtener un derecho económico sobre bienes públicos**, como una cesión de uso o una enajenación.

Además:

- El **art. 4.2 de la LCSP** aclara que estos contratos se rigen por su normativa específica y, en su defecto, por el derecho privado, **pero siempre respetando los principios de contratación pública**.
- La **Disposición Adicional 2ª de la LCSP** establece **límites y condiciones** para ciertos contratos patrimoniales de entidades locales (como los umbrales económicos que requieren licitación).
- La LCSP también **se coordina con la LPAP** en operaciones como la enajenación de inmuebles (art. 137 LPAP), regulando las **formas de adjudicación**: subasta, concurso o adjudicación directa en casos tasados.

Por tanto, aunque la LCSP no regula directamente la contratación patrimonial, **sí condiciona el procedimiento**, especialmente cuando exista un componente de selección de contratista o cesionario.

4. Normativa supletoria

- **RBEL (R.D. 1372/1986)**: Reglamento estatal que desarrolla en detalle la gestión patrimonial local (clasificación de bienes, procedimientos de adquisición y disposición, etc.). Tiene carácter supletorio salvo que exista legislación autonómica propia.

5. Normativa autonómica

Las Comunidades Autónomas pueden dictar **leyes propias de régimen local o patrimonial**, respetando las bases estatales. Estas normas pueden desarrollar:

- Procedimientos específicos
- Condiciones adicionales para enajenaciones o cesiones
- Supervisión autonómica en determinadas operaciones

Cuando hay norma autonómica, **prevalece sobre el reglamento estatal** (RBEL), y en su defecto, se aplica este último con carácter supletorio.

✓ **Conclusión**

El patrimonio de las entidades locales se gestiona bajo un sistema normativo complejo y escalonado, que busca asegurar:

- La **protección del dominio público**
- La **eficiencia y transparencia en la gestión de los bienes**
- La **autonomía local** (art. 137 CE)
- La **coherencia con el régimen general de contratación pública**

Este marco se articula a través de normas constitucionales, leyes estatales básicas, reglamentos supletorios y legislación autonómica específica.

12.- **Régimen jurídico aplicable a la concesión de uso privativo de bienes de dominio público local**

El otorgamiento de usos privativos sobre bienes de dominio público municipal —como la instalación de quioscos, explotación de bares o cesión de locales públicos— plantea la cuestión sobre la normativa aplicable: ¿**régimen patrimonial (LPAP/RBEL) o Ley de Contratos del Sector Público (LCSP)?**

La respuesta depende del objeto, duración, modalidad y valor económico de la operación, y ha sido perfilada por la **jurisprudencia y la normativa básica**.

◆ **1. Régimen general: concurrencia pública obligatoria**

Por regla general, toda concesión demanial debe adjudicarse mediante **procedimiento que garantice publicidad, transparencia y concurrencia competitiva** (art. 91.1 LPAP, norma básica).

Este principio, recogido también en la normativa autonómica, pretende evitar adjudicaciones arbitrarias o tratos de favor en la ocupación del dominio público.

El **Tribunal Supremo** ha reiterado que incluso cuando no es de aplicación directa la LCSP, los principios de concurrencia e igualdad deben regir la adjudicación de autorizaciones y concesiones demaniales si hay varios interesados. La **STS de 20/11/2019** validó una adjudicación directa solo por tratarse de un caso excepcional, sin alternativa razonable, exigiendo interpretación estricta y justificación rigurosa de cualquier excepción.

◆ 2. Interacción con la Ley de Contratos del Sector Público

La **LCSP (Ley 9/2017)** distingue:

- Las **concesiones de servicios u obras públicas**, sujetas plenamente a la LCSP por implicar prestaciones complejas o con riesgo operacional.
- Las **concesiones demaniales puras**, que implican solo el uso de un bien de dominio público sin gestionar un servicio público: no son contratos típicos de la LCSP, pero deben respetar sus principios si hay varios posibles beneficiarios o si el valor de la concesión lo exige.

Según la LCSP, si el valor del uso del bien supera determinados **umbrales económicos** (por ejemplo, más del 10% del presupuesto ordinario del municipio y más de 5 o 6 millones de euros), la concesión debe tramitarse **siguiendo los procedimientos contractuales administrativos**.

Por debajo de esos umbrales, se aplica la normativa patrimonial (LPAP, RBEL o autonómica), que **también exige en todo caso publicidad y concurrencia**, aunque no rige formalmente la LCSP.

◆ 3. Adjudicación directa: supuesto excepcional

La **adjudicación directa sin concurso** solo es admisible en casos tasados, como:

- Cuando el beneficiario es otra administración pública,
- Cuando exista un único interesado por exclusividad técnica o jurídica,
- Cuando una **licitación anterior haya quedado desierta** (art. 137.4 LPAP).

En estos casos, la jurisprudencia exige una **justificación exhaustiva**.

La derogación del **art. 120 TRRL** por la LCSP de 2007 eliminó el supuesto general de adjudicación directa tras subasta fallida. Hoy, **la doctrina y los órganos consultivos (como la Junta Consultiva de Contratación o la DGRN)** son estrictos: si hay varios interesados, debe reanudarse la licitación.

La **DGRN (Resolución de 13/5/2009)** rechazó la inscripción registral de una finca adjudicada directamente tras subasta desierta, señalando que el ayuntamiento debió convocar un nuevo concurso.

◆ 4. Autorizaciones vs. concesiones

La **Ley 33/2003 (art. 92)** establece que:

- Las **autorizaciones** se reservan a ocupaciones temporales, precarias o sin instalaciones permanentes. Son **actos unilaterales, revocables**, sin otorgamiento de derechos reales.
- Las **concesiones demaniales** se exigen para usos **prolongados o intensivos**, implicando la cesión de un derecho más estable.

El **abuso de autorizaciones para eludir el procedimiento de licitación** ha sido censurado por la jurisprudencia. Tribunales superiores de justicia han declarado nulas las autorizaciones encadenadas que de facto suponen una concesión encubierta, imponiendo que se tramite como concesión formal con concurso.

✔ Conclusión

El régimen jurídico de las concesiones demaniales en el ámbito local exige **articular coherentemente la normativa patrimonial (LPAP, RBEL, legislación autonómica) y la normativa de contratos públicos (LCSP)**.

La **regla general es la concurrencia competitiva**: toda concesión sobre dominio público debe otorgarse mediante procedimiento público y transparente, salvo supuestos excepcionales **tasados y debidamente justificados**.

La jurisprudencia ha consolidado que la **adjudicación directa solo es válida cuando exista norma habilitante expresa** y concurren circunstancias excepcionales, interpretadas con el máximo rigor.

13.- 🏠 Gestión patrimonial de bienes municipales: enajenación, cesión y contratos

La gestión de los bienes patrimoniales (no afectos al uso público) de las entidades locales implica operaciones como ventas, cesiones o arrendamientos. Estas se rigen por la LRBRL, el RBEL, normativa autonómica, y supletoriamente por la LPAP, en un marco que combina normas administrativas, civiles y fiscales. Los principios de publicidad, concurrencia e interés general son la base interpretativa de toda actuación.

🏠 1. Enajenación de bienes patrimoniales

Regla general: la venta debe realizarse por subasta pública, para garantizar publicidad y obtención del mejor precio (art. 109 RBEL). El concurso puede utilizarse si se valoran criterios adicionales al precio.

Excepciones:

Permuta: se permite adjudicación directa, pero requiere expediente justificativo (necesidad, equivalencia de valor).

Cesión gratuita a entidades públicas o de interés social: autorizada si el destino es utilidad pública. Suele exigirse mayoría cualificada del Pleno y cláusulas de reversión (arts. 214 RBEL y leyes autonómicas).

Subasta desierta y adjudicación directa:

Antes, el TRRL permitía la venta directa tras subasta desierta (STS 5/3/1997, STS 25/1/2006).

Hoy, esa posibilidad se ha restringido: la LCSP derogó esa habilitación. Según la doctrina administrativa (DGRN, 2009), la subasta fallida no justifica por sí sola una venta directa. Si surge un nuevo interesado, debe reabrirse la licitación.

Solo si en el plazo legal (hasta un año, art. 137.4 LPAP) no aparecen otros licitadores, se admite venta directa con condiciones iniciales.

2. Aplicación de la LPAP vs. normativa local

El art. 137.4 LPAP prevé adjudicación directa del patrimonio estatal en ciertos casos: subasta desierta, ventas a otras AAPP, ventas de bajo importe...

Pero estas reglas no son básicas, por lo que las entidades locales solo pueden aplicarlas supletoriamente, si no hay norma autonómica o local aplicable.

Conclusión: el régimen general de la LRBRL/RBEL prevalece, y solo en vacío normativo y con cautela se puede aplicar la LPAP.

3. Arrendamientos de bienes patrimoniales

Son contratos privados de la Administración, no sujetos a LCSP, pero igualmente requieren principios de transparencia y objetividad.

Muchos ayuntamientos licitan públicamente los arrendamientos de locales (p. ej. puestos en mercados), mediante pliegos y procesos simplificados.

La jurisprudencia exige procedimiento competitivo si hay varios interesados. La adjudicación directa solo es válida si se acredita la inexistencia de competencia real.

4. Cesiones gratuitas y reversión

Posibles para fines de utilidad pública (a ONG, asociaciones, otras AAPP).

Requieren:

Aprobación plenaria reforzada.

Condición de destino específico.

Cláusula de reversión automática si no se cumple el fin previsto.

Si no se pactó plazo, la jurisprudencia admite un plazo general de 30 años para ejercitar la reversión (analogía con art. 111 del Reglamento de 1955).

La reversión debe tramitarse formalmente con acreditación del incumplimiento.

Conclusión general

La disposición de bienes patrimoniales locales está sometida a reglas estrictas de legalidad, publicidad y defensa del interés público. Cualquier operación sin respetar estos principios (venta sin subasta, cesión sin control, arrendamiento arbitrario) puede ser anulada por los tribunales o fiscalizada por los órganos de control externo. La jurisprudencia del TS ha reiterado que el patrimonio público local se gestiona bajo los principios esenciales de publicidad, concurrencia y servicio al interés general, incluso cuando la norma no lo imponga expresamente.

14.- Reversión de bienes y conflictos sobre su destino

La **reversión** consiste en que la entidad local recupere un bien cuando ya no se cumple la causa que justificó su cesión o expropiación. Se dan sobre todo dos supuestos:

1 Reversión en expropiaciones

 Regulada por la **Ley de Expropiación Forzosa (LEF)**.

 Ocurre si el bien **no se destina al fin público previsto** (ej.: parque, colegio, etc.).

 El **Tribunal Supremo** ha determinado que:

- Si el bien cambia a un **uso privado**, procede la reversión.

- Si se mantiene un **fin público**, aunque diferente, **no hay reversión**.
 - 🕒 Plazo: **10 años** desde el cambio de uso o desde el vencimiento del plazo para ejecutarlo.
-

2 Reversión de bienes cedidos o vendidos con condición de destino

🏠 Casos comunes: suelo para VPO, dotaciones, edificios con fines sociales, etc.

📄 Se pacta una cláusula de reversión o **condición resolutoria**.

📖 Regulado por el **RBEL (arts. 79-81)** y normativa anterior.

⚖️ El **TS** considera que:

- Son **negocios administrativos condicionados** (no sujetos a plazos civiles).
 - Se aplica un plazo largo de hasta **30 años** 🕒 para ejercer la reversión.
 - ⚠️ La reversión **no es automática**: requiere un procedimiento formal y acto administrativo.
-

📌 Aspectos clave

✓ Debe existir **constancia registral** de la condición resolutoria.

👉 El ayuntamiento debe **acreditar formalmente el incumplimiento**.

🚫 No procede la reversión si:

- ⏳ Ha prescrito por inacción.
 - 🏛️ El fin público se cumplió inicialmente.
 - 🤝 El convenio prevé una alternativa (p. ej., indemnización 💰).
-

📄 Conclusión

La reversión exige una combinación de:

- 🕒 **Actuación dentro de plazo**.
- 📄 **Trámite formal** y motivado.
- 🛡️ **Protección del interés público**, evitando que bienes cedidos sin uso vuelvan a manos privadas sin control.

Las entidades locales deben ser diligentes 👮 y rigurosas para no perder el derecho a revertir su patrimonio. ⚖️ 🏛️

Libros de Test para Oposiciones de Administración Local

Libro 1 – Preguntas 1 a 500

Contiene las primeras 500 preguntas tipo test basadas en exámenes reales de convocatorias de auxiliares y administrativos locales. Incluye simulacros y respuestas razonadas. Actualizado a enero-febrero 2024.

Enlace de compra  <https://amzn.to/2lXujaO>

Libro 2 – Preguntas 501 a 1000

Incluye otras 500 preguntas reales (de la 501 a la 1000) seleccionadas de exámenes oficiales. Revisión de normas y estructura pensada para entrenar opositores. Última edición: febrero 2024.

Enlace de compra  <https://amzn.to/3zkFb6Z>

Libro 3 – Preguntas 1001 a 1500

Tercer volumen que cierra la serie con otras 500 preguntas tipo test extraídas de exámenes reales. Ideal para repasar y practicar con todo el temario común de administración local.

Enlace de compra  <https://amzn.to/3EJwwPm>

Libro 4 – Preguntas 1501 a 2000

Enlace de compra: <https://www.amazon.com/dp/B0D33Z8GXW>

Amplía la serie con otras 500 preguntas adicionales (hasta la número 2.000), también basadas en exámenes reales y recopiladas por *La Plaza es para mí*. Contenido completo en 172 páginas. Publicado en abril 2024.

Características destacadas de los libros:

- Basados en convocatorias reales (ayuntamientos, diputaciones, cabildos...).
- Formato: simulacros de 50 preguntas, listos para entrenar como en examen.
- Nivel: Temario común para Auxiliar y Administrativo Local.
- Compatible con cualquier programa de estudio.