Asunto: Informe sobre procedimiento para la cesión al Ayuntamiento de solares de particulares para la ubicación de aparcamientos públicos.
Solicitante : **Ilmo. Ayuntamiento de Luque**
Expte. : 243/2021

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

- La Alcaldesa-Presidenta del Ilmo. Ayuntamiento de Luque remite escrito por el que exponiendo que ante la falta de aparcamiento para vehículos en diferentes zonas del municipio, se ha visto la necesidad de que la corporación habilite zonas de aparcamiento y en este sentido se pretende llegar a acuerdos con determinados propietarios de solares sin edificar existentes en la localidad con el fin de habilitarlos como zonas de aparcamiento públicas, proponiéndose para ello que por el ayuntamiento se realizase la oportuna adecuación de los respectivos solares y en contraprestación los particulares cediesen dichos solares al consistorio por un determinado período de tiempo, solicitándose de este Servicio Jurídico se emita informe respecto del procedimiento que debería seguirse para llevar a cabo la concertación de tales cesiones.

NORMATIVA APLICABLE

- Código Civil (RD de 24 de julio de 1889) (Cc)
- 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 (TRLRL).
- Ley 33/2003,de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA)
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP)

En virtud de ello, se emite el presente

INFORME

PRIMERO.- El artículo 5 de la Ley Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), viene a disponer que :

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

pie_firma_corto_dipu_01

"Artículo 5
*Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, **poseer**, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes.".*

En igual sentido, en cuanto a la normativa estatal de régimen local, se pronuncia el artículo 1.1 del 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 (TRLRL), en cuanto que viene a disponer :

"Artículo 1
*1. Para el cumplimiento de sus fines, los Ayuntamientos, en representación de los Municipios, las Diputaciones u otras Corporaciones de carácter representativo, en representación de las Provincias, y los Consejos y Cabildos, en representación de las Islas, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, **poseer**, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras y servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes.".*

La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), se pronuncia en parecidos términos en su artículo 53 (Libertad de pactos en el tráfico jurídico de bienes y derechos patrimoniales): "*Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos.*".

Las entidades locales podrán, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

Por su parte, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en su artículo 111.1, dispone en general para todas las Administraciones que: "*1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. La Administración pública podrá, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración. (...)*".

En el plano autonómico, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), en su artículo 4.2 señala: "*...2. La autonomía local comprende, en todo caso, la ordenación de los intereses públicos en el ámbito propio de municipios y provincias, la organización y gestión de sus propios órganos de gobierno y administración, la organización y ordenación de su propio territorio, la regulación y prestación de los servicios locales, la iniciativa económica, la gestión del personal a su servicio y de su patrimonio, y la*

pie_firma_corto_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

recaudación, administración y destino de los recursos de sus haciendas.", disponiendo en su artículo 8 que :

> *"Artículo 8 Cláusula general de competencia*
> *Sin perjuicio de las competencias enunciadas en el artículo siguiente, los municipios andaluces tienen competencia para ejercer su iniciativa en la ordenación y ejecución de cualesquiera actividades y servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad municipal, siempre que no estén atribuidas a otros niveles de gobierno.".*

En materia patrimonial, el artículo 8 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), respecto de la adquisición de bienes y derechos por parte de las entidades locales andaluzas, es claro a este respecto disponiendo expresamente que:

> *"Artículo 8 Adquisición de bienes y derechos*
>
> *Las Entidades Locales podrán adquirir y* ***poseer toda clase de bienes*** *y derechos y ejercitar las acciones pertinentes para la defensa de su patrimonio, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y demás normativa que resulte de aplicación.",*

Esta previsión legal está complementada por lo dispuesto en el art. 9 de la citada norma, que señala que las entidades locales pueden adquirir bienes y derechos por cualquier título, oneroso o lucrativo, de derecho público o de derecho privado, de conformidad con el ordenamiento jurídico, y en particular:

a) Por expropiación forzosa.
b) Por cesión de naturaleza urbanística.
c) Por prescripción adquisitiva.
d) Por sucesión administrativa y, especialmente, a consecuencia de modificaciones de términos municipales o transferencias de competencias de otras Administraciones.

En similares términos se pronuncian los arts. 19 y ss del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), haciendo éste incluso referencia a aquella en tal sentido. Igualmente, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 15 (Modos de adquirir) se refiere en parecidos términos a los dispuestos en la ley autonómica.

Con ello nos queda meridianamente claro que las entidades locales, especialmente las andaluzas, pueden llevar a cabo cualesquiera actividades y servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad municipal incluyendo dentro de éstas, como no podía ser de otra manera, las relativas a la adquisición, y en lo que aquí interesa, la posesión (permanente o temporal) de toda clase de bienes, entre las que obviamente se encuentran los terrenos y parcelas urbanas.

pie_firma_conte_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

SEGUNDO.- Visto lo anterior y centrados en lo que aquí interesa, es decir, estudiar la posibilidad de cesión temporal de terrenos privados a favor del ayuntamiento para ubicar en los mismos aparcamientos públicos que alivien la necesidad que en esta materia es manifiesta en determinadas zonas del municipio, procede señalar que la legislación patrimonial, y en nuestro caso particular la correspondiente a la Comunidad Autónoma de Andalucía, viene a recoger expresamente tal posibilidad cuando dispone en el artículo 12 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), que :

"Artículo 12 ***Cesión temporal de bienes***

Las Entidades Locales podrán aceptar cesiones gratuitas con carácter temporal de bienes muebles o inmuebles para fines de interés público*."*

Artículo éste que viene complementado con el artículo 22.4 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), relativo a la adquisición de bienes y derechos a título gratuito, que dispone lo siguiente:

Artículo 22 Adquisición de bienes y derechos a título gratuito
(...)
4. Las Entidades Locales podrán aceptar cesiones gratuitas con carácter temporal de bienes y derechos para fines de interés público. La cesión precisará acta de entrega del bien formalizada por la persona titular de la Secretaría de la Entidad Local o funcionario en quien ésta delegue, que deberá prestar sus servicios en dicha Entidad.

Señalar bajo este prisma que, si no se establecen entre las partes determinaciones que impliquen condicionantes o gravámenes a cumplir por el cesionario (ayuntamiento) nos encontraríamos ante la figura del comodato que se regula en los artículos 1741 y 1742 CC., y como tal habría de formularse el respectivo contrato o convenio entre las partes.

Con ello podemos partir ya de la idea de que, desde un principio, la posibilidad pretendida por el Ayuntamiento es admitida en derecho. Bien es cierto que la regulación que la norma hace al respecto de tal posibilidad es bastante parca y escueta, por lo que se exige un ejercicio de abstracción en donde se precisen otros aspectos en relación con el asunto. Es por ello que, a nuestro juicio, deben tenerse en consideración las siguientes precisiones:

I.- En primer término, en las cesiones de uso gratuitas, debe tenerse presente que el cesionario a priori sólo adquiere el uso del bien, pero no los frutos de la cosa, como así lo determina el art. 1741 del Código Civil (CC), cuando trata la figura del comodato, como ya hemos indicado.

En este sentido cabe entender que si lo que se pretendiese por el Ayuntamiento, ya sea a corto, medio o largo plazo, ya sea directa o indirectamente, es explotar de alguna manera las zonas cedidas para los aparcamientos y obtener algún rendimiento económico de éstos -lo que se equipara a los frutos que menciona el Cc-, se hace obvio que el consistorio necesitaría la autorización expresa de los cedentes al respecto,

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

pie_firma_corto_dipu_01

debiéndose pactar tal circunstancia, y plasmarse adecuadamente en el correspondiente documento contractual que el Ente Local podría percibir los frutos derivados de dicha explotación. La ausencia de tal autorización acompañada de una actuación inconsentida por parte de la corporación podría traer consigo la nulidad de los negocios jurídicos consecuentes de ello, como así se determina, en parecidos términos, en Sentencia de la Audiencia Provincial de Gerona, de 4 de noviembre de 1999 (Rec.573/1998).

En el supuesto de que se pretendiese esa explotación económica del uso concreto por parte del Ayuntamiento y éste quedara adecuadamente autorizado por los cedentes, la percepción que el consistorio podría exigir de los usuarios sería un precio privado (no una tasa, pues no se trata de ocupación de dominio público municipal como requiere el art. 20.1 del RDLeg 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales -TRLRHL- por el arrendamiento de las instalaciones públicas).

II.- En segundo lugar, entendemos se hace preciso la aceptación de esta cesión de uso gratuita a favor de la entidad local, haciéndose extensible a este supuesto lo dispuesto en el artículo 11 de la LBELA (*"1. La adquisición de bienes a título gratuito no estará sujeta a restricción alguna. No obstante, si la adquisición llevare aneja alguna condición, modo o carga, sólo 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."*), complementado con lo dispuesto en el artículo 22.1 del RBELA, que, aunque referido a la adquisición de la propiedad de un bien, puede aplicarse asimismo a la adquisición del uso temporal del mismo a título gratuito.

En términos estrictos la aceptación de la cesión gratuita no se sujeta, pues, a restricción alguna, incluyendo ésta en el acuerdo o resolución del órgano competente donde se acordase asimismo la aprobación del clausulado del contrato a suscribir con el cedente.

Ahora bien, si dicha adquisición de uso lleva aneja "alguna condición o modalidad onerosa", sólo 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. Es decir, si en el pacto a contraer entre las partes, el Ayuntamiento se compromete a realizar determinadas obras o prestaciones (como bien pueden ser cerramientos, sanación o refuerzo de estructuras, asfaltado, etc.) que a la postre quedarían en beneficio de la finca cedida, con carácter previo habría que realizar una peritación del valor de la cesión, así como del valor del gravamen y/o condición impuesta, debiendo quedar que éste o éstos no exceden del valor de lo que se adquiere. En ese orden de cosas el informe pericial a emitir por los servicios técnicos municipales adquiere una importancia vital pues de su contenido dependería la posibilidad o nó de aceptar la cesión temporal.

III.- Igualmente conviene referir que en el caso presente no estamos ante una concesión demanial, pues no se trata de un bien de dominio público cuya utilización

pie_firma_conte_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

privativa sería adjudicada a un tercero (no se trata tampoco con la concesión de la adjudicación de la "explotación" de una instalación) sino simplemente de un derecho de uso del bien que ha sido cedido a favor del Ayuntamiento por parte de un particular propietario del terreno, y que como tal derecho de uso no tiene la condición de dominio público.

Si bien los terrenos cedidos no tendrían la condición primigenia de demaniales, habida cuenta que lo que se pretende es que el terreno o terrenos (parcelas/solares) cedidos sean destinados al uso general, procedería la afectación de dichos terrenos a dicho uso, en los términos de los arts. 65 y siguientes de la LPAP.

IV.- El contrato a suscribir por las partes tendría el carácter de contrato privado conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por cuanto éste viene a disponer que: *"...2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. (...)."*.

A tenor de ello se aplica a este tipo de contratos lo dispuesto en el artículo 4 (Régimen aplicable a los negocios jurídicos excluidos), LCSP, en el que se indica que: "*Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.*" (contenido éste equivalente al regulado con anterioridad en el Artículo 4 de R.D.Leg. 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público). Sobre la naturaleza de determinados contratos de carácter patrimonial se pronuncia expresamente la Junta de Contratación Administrativa de las Islas Baleares, en su informe 08/2007, señalando que "*Los contratos que lleven a término las Administraciones Locales, el Ayuntamiento de ..., en materia de compraventa, arrendamiento o permuta de inmuebles tienen la naturaleza jurídica de contratos privados, independientemente de la finalidad que se persiga.*".

Es decir, será la legislación patrimonial, que en nuestro caso se remite a la dictada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, la que regirá en principio este tipo de contratos privados, actuado la legislación contractual únicamente como inspiradora (digamos supletoria) para la resolución de las dudas y lagunas que el devenir de dichos contratos pudiera traer consigo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26.2, LCSP, *los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y*

pie_firma_conto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

V.- En lo que respecta a la duración máxima por la que se puede realizar la cesión temporal de terrenos en favor del Ayuntamiento, hay que señalar que, al no establecer la ley ninguna regulación al respecto, para ello habría que estar a lo que pacten las partes, aplicando, por analogía pero en sentido inverso, los límites que la LBELA prevé en su art. 27, apartados 1,2 y 3, para los casos en los que son las Entidades Locales la que ceden gratuitamente un bien, es decir:

"Artículo 27 Destino de los bienes cedidos

1. Si los bienes inmuebles cedidos no se destinasen al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán a la Entidad Local con todas las mejoras realizadas, la cual tendrá derecho a percibir del beneficiario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes.
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 siguientes.
3. En el acuerdo de cesión gratuita deberá constar expresamente la reversión automática a la que se refiere el apartado primero. Comprobado que no se destina el bien al uso previsto, será suficiente acta notarial que constate el hecho. El acta deberá notificarse al interesado con requerimiento de entrega del bien.".

Artículo este desarrollado por el artículo 53, del RBELA, que viene a disponer:

"Artículo 53 Reversión de los bienes patrimoniales cedidos

1. Si los bienes inmuebles cedidos no se destinasen al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán a la administración local con todas las mejoras realizadas, la cual tendrá derecho a percibir del beneficiario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes.
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 siguientes.
3. En el acuerdo de cesión gratuita deberá constar expresamente la reversión automática a la que se refiere el apartado primero. Comprobado que no se destina el bien al uso previsto, será suficiente acta notarial que constate el hecho. Al notificarse el acta, se dará a la persona interesada trámite de audiencia por plazo de quince días, a efectos de que pueda formular cuantas alegaciones estime procedentes. Durante el plazo de audiencia quedará en suspenso la obligación de entrega del bien. La Entidad Local resolverá a la vista, en su caso, de las

pie_firma_corto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

alegaciones presentadas sobre la reversión y plazo de desalojo del bien. A este efecto podrá utilizar la potestad de desahucio administrativo."

En consecuencia, como se ha indicado, sería la corporación municipal la que se encontraría en la posición de cesionario de los bienes y por ende la que estaría en la obligación de dar cumplimiento a las condiciones de uso y al destino de los bienes previstos en las respectivas cesiones realizadas a su favor, durante los períodos que indicados artículos disponen.

VI.- Debemos partir, en el supuesto de este tipo de cesiones temporales, del hecho de que éstas para quedar bajo el régimen que se ha expuesto deben ser en todo caso gratuitas, aunque las mismas lleven aparejado algún tipo de condición o gravamen, pues de lo contrario, si tales cesiones se pretenden realizar a cambio de un precio, ya no estaríamos ante la figura de la cesión sino arrendamiento, y el régimen procedimental para ello experimentaría variaciones.

En el supuesto de que se pretendiese que las parcelas o solares a ceder al Ayuntamiento lo fueran mediante un arrendamiento por precio cierto, lo que supondría que estaríamos igualmente ante un contrato patrimonial de carácter privado, deberíamos acudir a lo dispuesto a lo dispuesto en el artículo 124 LPAP, que dispone que:

"Artículo 124 Procedimiento para el arrendamiento de inmuebles

1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo.
2. Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado, y de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado.
3. En el caso de arrendamientos a concertar por la Administración General del Estado, la solicitud del Ministerio vendrá acompañada de la oferta del arrendador y del informe técnico previsto en el apartado anterior.
4. La formalización de los contratos de arrendamiento de la Administración General del Estado y sus modificaciones se efectuará por el Director General del Patrimonio del Estado o funcionario en quien delegue. No obstante, el Ministro de Hacienda, al acordar el arrendamiento, o su novación, podrá encomendar la formalización de estos contratos a los subsecretarios de los departamentos ministeriales."

pie_firma_conto_dipu_01
Código seguro de verificación (CSV):
B93A 9332 2370 CC9C 705E
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

Igualmente, a tenor de ello, habría de tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 10 y ss. de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre. LBELA, así como el 19 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, RBELA.
En el supuesto de se estuviese ante la figura del arrendamiento de tales terrenos, al no tratarse de arrendamiento de vivienda ni de edificación urbana, no le resultaría de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), ni tampoco la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), al no tratarse de arrendamientos que tuvieran por objeto el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. Con base a ello habría que concluir que habría que aplicar lo establecido en el Código Civil -CC-.

VII.- Por último, siguiendo bajo el supuesto de la cesión gratuita (condicionada o no) se hace preciso señalar que en el pacto que deberían suscribir las partes, en su caso, se deberían establecer con claridad los derechos y obligaciones de ambas con motivo de la cesión, sobre todo en los relativo a los gastos de mantenimiento, limpieza y conservación de los solares, realización de obras sobre los mismos, responsabilidad por los hechos o circunstancias que pudieran producirse en los mismos o como consecuencia del uso y aprovechamiento de éstos, compensaciones por el pago de impuestos imputables a la propiedad tales como el I.B.I. de naturaleza urbana, e incluso la negación de adquisición por parte del cesionario de derechos urbanísticos de clase alguna correspondientes a la propiedad, o el régimen de las obras y mejoras realizadas en los distintos terrenos a la hora de finalizar el periodo de cesión y su reversión a la propiedad.

TERCERO.- En orden a lo anterior, vemos, por tanto, que el Ayuntamiento puede aceptar dicha cesión de uso, con las determinaciones a que se ha hecho mención en el punto precedente.

Determinada pues tal posibilidad, quedaría por determinar qué órgano municipal ostentaría la atribución para aceptar la cesión en los términos expuestos.

A este respecto entendemos que dicha previsión se realizará en función de la valoración del bien objeto de cesión, de forma que, en función del mismo, y aplicando analógicamente las previsiones en materia de contratación administrativa, acudimos a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, apartado nueve que expresamente dispone que: "*...9. En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados. (...)*". En virtud de ello, entendemos que a buen seguro (por los límites cuantitativos relativamente altos que dicha D.A2º ciertamente dispone), sería la Alcaldía quien pudiera aceptar las cesiones, por cuanto la limitación por la duración de la cesión no sería decisiva

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

pie_firma_corto_dipu_01

para verificar qué órgano es el que ostenta la atribución, ya que dicha Disp. Adic. 2ª LCSP no lo recoge.

CUARTO.- En resumidas cuentas, como conclusión de cuanto antecede, entendemos que, toda vez que la normativa patrimonial aplicable a los Entes Locales no recoge previsión específica respecto al procedimiento a seguir para un caso como el planteado, esto es, la aceptación y concertación de una cesión temporal de uso de un bien de un particular privado a favor de la Administración, figura ésta expresamente admitida por la normativa autonómica sobre bienes de los entes locales, y toda vez que este tipo de negocios jurídicos están excluidos del ámbito de aplicación de la LCSP 2017 (salvo en lo referente al órgano competente, como prevé la Disp. Adic. 2ª LCSP 2017), habrá de tramitarse dicho negocio jurídico conforme a las previsiones previstas en la norma de carácter patrimonial para la adquisición gratuita de bienes, partiendo, en su caso, de lo previsto en general por el CC en sus artículos 1741 a 1752.

En ese sentido, ante el ofrecimiento de la parcela -esto es, que se principiase el expediente con escrito al respecto por los respectivos propietarios-, entendemos que procedería la emisión de un informe técnico justificativo de la necesidad e idoneidad de aceptación de dicha cesión, una valoración técnica emitida por técnico municipal, a efectos de tasación, si procede -en el supuesto de que se pactase algún tipo de condición, carga o gravamen-, emisión de informe jurídico y de intervención a efectos de fiscalización, y aceptación y aprobación expresa por parte del órgano competente, en función del régimen competencial previsto en la Disp. Adic. 2ª LCSP 2017 y formalización en documento administrativo, convenio o contrato, que se elevaría a público si se estimase procedente por alguna de las partes.

En el supuesto de que lo que se pretendiese es la cesión de los inmuebles a cambio de un precio cierto, estaríamos ante la figura del arrendamiento y habría que tramitar los respectivos expedientes con arreglo a lo dispuesto por las normas ya referidas respecto de esta otra figura negocial.

Es cuanto tengo que informar, señalando que la opinión jurídica que se recoge en el presente informe se somete a la de cualquiera otra mejor fundada en derecho.

Córdoba, a (*fecha y firma electrónica*).
El Consultor Técnico adscrito al Servicio de Asesoría Jurídica. Diputación de Córdoba.
José Antonio Del Solar Caballero.

C/ Atlántico núm 11. CP. 14011 - Córdoba
Tel.: 957 211105 - 957 482895

Código seguro de verificación (CSV):

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

Firmado por Consultor Técnico de la Asesoría Jurídica DEL SOLAR CABALLERO JOSE ANTONIO el 13/10/2021

pie_firma_conto_dipu_01