

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME JURÍDICO

HOJA 1.

FUNCIONARIO QUE LO EMITE: Blanca Barragán Alba

ASUNTO: Concesión administrativa a favor de ESKOLABARRI S. COOP. LTDA. de las instalaciones y equipos del edificio de Santa Ana para fines educativos.

FECHA: 28 de abril de 2014

REQUISITOS LEGALES PARA LA CONCESIÓN:

1. Las concesiones demaniales se rigen preferentemente por la normativa patrimonial; constituida por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), aplicable a las entidades locales de acuerdo a lo recogido en su disposición final segunda. Además de lo anterior, por las normas de carácter básico (arts. 79 a 83) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y del Texto Refundido de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y su normativa de desarrollo en materia de bienes locales, y por los preceptos de la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local, que no contradigan la precedente legislación estatal básica y autonómica de desarrollo, y los preceptos no básicos de la LPAP.

2. La **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas** -LPAP-, en sus artículos 4 y 5 establece que, por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales, definiéndose los bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

3. De acuerdo con lo previsto en el **artículo 4 del Reglamento de Bienes:**

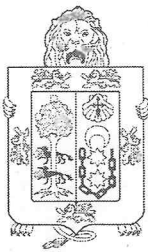
"Son **bienes de servicio público** los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades locales, tales como Casas Consistoriales, Palacios Provinciales y, en general, edificios que sean de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, montes catalogados, **escuelas**, cementerios, elementos de

transporte, piscinas y campos de deporte, y, en general, cualesquiera otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos.”

4. Por lo tanto, los colegios tienen la consideración de bienes de dominio público destinados al servicio público. Al ser bien de dominio público habrá que acudir a las formas de uso de este tipo de bienes.

5. Los artículos 84 y 93 de la LPAP (básico en lo que se refiere a sus cuatro primeros apartados) señalan:

- Nadie puede, sin **título que lo autorice** otorgado **por la autoridad competente**, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos.
- Las **concesiones y autorizaciones** sobre bienes de dominio público se regirán en primer término por la legislación especial reguladora de aquéllas y, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, por las disposiciones de esta Ley.
- El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en **régimen de concurrencia**. No obstante, podrá acordarse el **otorgamiento directo** en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas de la propia Ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.
- Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar **sujetas a las tasas previstas en sus normas especiales**. No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME JURÍDICO

HOJA 2.

- Una vez otorgada la concesión deberá procederse a su **formalización en documento administrativo**, título suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad.
- Las concesiones se otorgarán por **tiempo determinado** siendo su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, de **75 años**, salvo que se establezca otro menor en las leyes que resulten de aplicación.

SUPUESTOS DE ADJUDICACIÓN DIRECTA:

Según el artículo 137.4 de la LPAP se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

"a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.

*b) Cuando el adquirente sea una **entidad sin ánimo de lucro**, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.*

*c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una **función de servicio público o a la realización de un fin de interés general** por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b)....."*

LA TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO:

En el ámbito local esa tasa se regula en el artículo 20.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TR LRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en relación con el 24, en el que se indica que, con carácter general, debe tomarse como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien (si bien, cuando se utilicen procedimientos de licitación

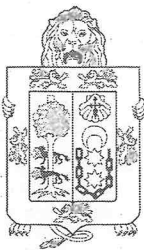
pública, su importe vendrá determinado por el valor de la proposición sobre la que recaiga la concesión).

En este mismo sentido, el artículo 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, determina que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare; y, entre ellas, debería figurar el canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa. De acuerdo al artículo 84 RB, la valoración de los bienes se realizará como si se tratara de bienes de propiedad privada; siendo necesario que, por parte de la corporación, se apruebe un proyecto de la concesión.

Evidentemente, lo más sencillo es, sobre la valoración del dominio público, establecer un porcentaje que constituya el canon anual a abonar por parte del concesionario. Lamentablemente, el TR LRHL no da este porcentaje, limitándose a las afirmaciones generales del artículo 24 antes citado. La Ley 8/1989, de 13 de abril (BOE del 15), de tasas y precios públicos, regula en su artículo 64 las bases y los tipos de gravamen de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal; indicando el modo de cálculo de la base a partir del valor de mercado de los terrenos colindantes o de su utilidad, y estableciendo como regla general un tipo de gravamen del 5%.

Puesto que no existe imposición normativa en relación con dicho porcentaje en el ámbito local, como se ha indicado, añadiremos la referencia de alguna figura conceptualmente similar: el artículo 92 RB determina, para el caso de arrendamientos de bienes patrimoniales, que el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes.

En conclusión, el canon a fijar en el caso de una concesión demanial, debe determinarse teniendo en cuenta que hay que mantener un equilibrio entre dos premisas fundamentales: por una parte, hay que determinar una **remuneración adecuada para los bienes cuya utilización se concede** (lógicamente esta estará relacionada con la valoración de dicho inmovilizado realizada en el informe técnico, y se tendrán en cuenta también las eventuales obras a realizar por el concesionario, que podrán ser amortizadas por él durante la explotación); y, por otra, **un retorno razonable para el concesionario, por la inversión y el riesgo que asume**. Los porcentajes más usuales oscilarían entre el **2% y el 6%**, siempre que exista actividad.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

INFORME JURÍDICO

HOJA 3.

Entre los **factores a tener en cuenta** para la determinación de dicho canon podemos citar: los gastos de explotación del bien, en su caso, que deben estar perfectamente determinados, la anualidad de las inversiones a realizar por el concesionario (amortización de los bienes en función de su vida útil) y otros costes indirectos, gastos financieros y lucro estimado para el concesionario según el sector de actividad en el que se pueda clasificar la explotación, en su caso. Todas ellas, cuestiones que deben haberse reflejado, de acuerdo a lo recogido en el artículo 84 RB en el **proyecto de concesión**.

ORGANO COMPETENTE:

En cuanto al órgano competente para adoptar los acuerdos correspondientes, si nos remitimos a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, "corresponde al Pleno la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación....."

CONCLUSIONES:

A tenor de lo precedente, el Pleno de la Corporación podrá aprobar la concesión administrativa, con fines educativos, de las instalaciones y equipos del edificio de Santa Ana a favor de ESKOLABARRI, S. COOP. LTDA, a cambio del canon y por el período que ambas partes pacten, lo que deberá reflejarse (junto a las especificaciones técnicas pertinentes) en el contrato a suscribir, para lo que deberá quedar facultado el Alcalde-Presidente de la Corporación en dicho acuerdo plenario.

Es lo que informo y someto a criterio de la Corporación para su conocimiento y efectos oportunos.

En Ermua, a 28 de abril de 2014

LA ASESORA JURÍDICA,

Fdo.: Blanca Barragán Alba