



**Asunto: Cesión de uso de inmueble a asociación cultural / gestión de bar**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1874/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

E la queja se cuestionaba el uso del edificio de titularidad municipal situado en XXX. Según se indicaba en la reclamación, el Ayuntamiento había cedido el uso del edificio a la Asociación Cultural XXX, la cual había fijado su sede en dicho inmueble y además llevaba a cabo en él una actividad privada de bar con el consentimiento del Ayuntamiento.

Iniciada la investigación oportuna, esta Defensoría solicitó información sobre las cuestiones planteadas en aquella.

Con fecha 9 de enero de 2025 el Ayuntamiento envió los documentos integrados en el expediente de explotación del bar XXX, de los cuales cabe destacar los siguientes:

- Certificado de la resolución de la Alcaldía de XXX 2014, en virtud de la cual se aprobaron las bases que rigieron la adjudicación del local.

- Certificado de la resolución de la Alcaldía de XXX 2014 que adjudicó la explotación del bar XXX a una persona física (...) desde XXX hasta XXX, pudiendo prorrogarse un año más a voluntad del adjudicatario.

- Contrato suscrito con la persona adjudicataria el XXX 2014, cuyo texto recoge la intención del Ayuntamiento de que el local de su propiedad *“vuelva a utilizarse como bar al objeto de dar servicio a toda la ciudadanía”*.

- Resolución de la Alcaldía de XXX 2016, que declara la finalización del contrato el 1 de junio de 2016 y la adjudicación a la misma persona con arreglo a las mismas bases por un nuevo periodo de 10 años, hasta el 1 de julio de 2026. La resolución se dicta en atención al *“gran número de peticiones verbales de los distintos vecinos para que dicho establecimiento continúe abierto y considerando este Ayuntamiento lo positivo de dar este servicio a toda la ciudadanía”*.



Del examen de la documentación remitida por el Ayuntamiento se desprende que el uso del local se adjudicó a una persona para explotarlo como bar en el año 2014 y que una vez que la concesión finalizó, el Alcalde amplió su duración hasta el 1 de julio de 2026.

Entre la documentación aportada por la persona reclamante se encuentra la copia del anuncio del acuerdo adoptado por del Pleno de XXX 2016, que se refiere al inmueble situado en XXX, *“corresponde su titularidad a este Ayuntamiento, inmueble que está cedido por un periodo limitado a una concesión a (...), estableciéndose en el contrato de concesión que la adjudicataria no podrá disponer de dicho inmueble o local más que para prestar el servicio de bar a todos los vecinos del municipio. En consecuencia, dicho inmueble no puede constituir el domicilio social de la Asociación Cultural XXX, máxime cuando la misma se constituye de acuerdo con el artículo 1.3 de los estatutos por tiempo indefinido, ya que es un bien de titularidad municipal demanial, estando cedido su uso a una persona para un fin concreto y determinado, no pudiendo por tiempo indefinido ser domicilio social de una Asociación privada”*.

De dichos antecedentes documentales resulta que el local es un bien de dominio público, que la concesión otorgada para ocupar el local con destino a bar se extinguió el XXX 2016, después de esa fecha no se tramitó ningún procedimiento para otorgar una nueva concesión, por lo que no existe ningún título que habilite el uso actual del local. Tampoco puede considerarse válida a esos efectos una resolución de la Alcaldía dictada después de que la concesión se extinguiera para prorrogar el uso del local, pues el plazo de la utilización de un bien de dominio público es un elemento indisponible que debe constar en la concesión, siendo ese plazo determinado e improrrogable.

Conforme al artículo 84 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, 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 todas las personas. Las autoridades responsables de la tutela y defensa del dominio público vigilarán el cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior y, en su caso, actuarán frente a quienes, careciendo de título, ocupen bienes de dominio público o se beneficien de un aprovechamiento especial sobre ellos, a cuyo fin ejercerán las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 de esta Ley.

La regla general para el otorgamiento de concesiones administrativas para el uso privativo de los bienes de dominio público es la licitación previa. Las concesiones demaniales se otorgan normalmente en régimen de concurrencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de Bienes de las entidades locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, aunque es posible la adjudicación directa en algunos supuestos, según prevén los artículos 93 y 137.4 de la Ley 33/2003, cuando concurren circunstancias excepcionales que han de ser debidamente justificadas en el expediente.



El artículo 82 del Real Decreto 1372/1986 prevé que cuando alguna persona, por propia iniciativa, pretendiere una ocupación privativa y normal del dominio público, deberá presentar una Memoria explicativa de la utilización y de sus fines, justificativa de la conveniencia y de la normalidad de aquéllos respecto del destino del dominio que hubiere de utilizarse (apartado 1), añadiendo que la Corporación examinará la petición y teniendo presente el interés público, la admitirá a trámite o la rechazará (apartado 2).

Por el momento no consta que se haya tramitado ningún procedimiento para otorgar concesión alguna, una vez que se extinguió la concedida en su momento; en consecuencia, el uso actual del local en el que tiene su sede una asociación cultural no está amparado en ningún título, sin embargo, según parece, esa asociación gestiona el bar y organiza eventos y festejos en el local, lo cual puede constituir una situación de “uso en precario” que se mantiene por simple tolerancia del Ayuntamiento.

La obligación de las Administraciones de proteger y defender su patrimonio se establece con carácter básico en el artículo 28 de la Ley 33/2003; el artículo 41.1 de la misma Ley, que también es norma básica, determina las facultades y prerrogativas de las Administraciones para la defensa de su patrimonio, entre las que se encuentra la de desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia. En igual sentido se pronuncia el artículo 44 del Real Decreto 1372/1986 que concede a los municipios la potestad de desahucio administrativo.

De todo ello cabe deducir que el municipio debe proteger la titularidad y uso inherente a los bienes de dominio público que constituyen su patrimonio, con las facultades y privilegios propios de ese régimen legal.

En la situación de "precario" no hay por definición un derecho o título preexistente (concesión, autorización, etc.) que justifique la posesión y uso del bien, sino una situación provisional de simple tolerancia, a expensas de que sea que sea ejercitada la potestad por parte de la Administración Pública titular del bien demanial para preservar su destino conforme a su naturaleza.

En definitiva, la prolongada inactividad municipal puede suponer una vulneración del principio de buena administración (artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público; y artículos 3 y 12 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León), así como una infracción del deber de diligencia en la defensa de los bienes públicos.

La jurisprudencia subraya que las corporaciones locales están obligadas a ejercer las acciones necesarias para la defensa y recuperación de sus bienes, incluso de oficio, frente a ocupaciones sin título. En aplicación de ese criterio, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en su sentencia de 9 de abril de 2019, recuerda que la



tolerancia prolongada en la ocupación de bienes municipales, sin título habilitante, constituye una dejación de funciones que vulnera el principio de buena administración y el deber de custodia del patrimonio público.

Por todo ello, esta Defensoría considera que ese Ayuntamiento debe adoptar las medidas oportunas dirigidas a regularizar la situación de uso del local situado en XXX, y formalizar debidamente, conforme a la legalidad, el uso privativo del mismo.

Se recomienda, pues, iniciar un expediente de desahucio administrativo de ese local, en el que deberá quedar acreditados su titularidad, su carácter de bien de dominio público y la falta de título habilitante para el uso actual, debiendo conceder un trámite de audiencia a la asociación antes de dictar la resolución que, en su caso, ordene el desalojo del inmueble. Una vez que el Ayuntamiento recupere la posesión del bien puede considerar la procedencia de otorgar una nueva concesión para su uso privativo, siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

En virtud de lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**PRIMERA: Esa Corporación debe valorar la situación posesoria del inmueble situado en XXX, y la procedencia de tramitar un procedimiento de desahucio administrativo para recuperar su posesión teniendo en cuenta que su uso actual no está amparado en ningún título habilitante.**

**SEGUNDA: Una vez concluido el procedimiento de desahucio administrativo, el Ayuntamiento puede valorar la procedencia de tramitar el procedimiento requerido legalmente para formalizar la concesión de uso de dicho local.**

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López