

CESIÓN DE ESPACIOS POR LOS MUNICIPIOS: COMUNIDADES ENERGETICAS

ÍNDICE

I. CESIÓN DE ESPACIOS POR LOS MUNICIPIOS	3
I.1. SI ESTUVIÉSEMOS ANTE BIENES PATRIMONIALES, LA FIGURA A UTILIZAR SERÍA EL ARRENDAMIENTO DE CUBIERTAS POR ADJUDICACIÓN DIRECTA.....	5
I.2. SI ESTUVIÉSEMOS ANTE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO LA FÓRMULA A UTILIZAR SERÍA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA.....	12

I. CESIÓN DE ESPACIOS POR LOS MUNICIPIOS

En el contexto normativo actual, la regulación española aplicable a las comunidades energéticas presenta importantes deficiencias. La normativa vigente, en particular la Ley 24/2013, del Sector Eléctrico, únicamente contempla de forma limitada la posibilidad de participación de las administraciones locales, especialmente de los municipios, en comunidades de energías renovables. Además, la figura de las comunidades ciudadanas de energía únicamente es reconocida a efectos de la concesión de ayudas públicas vinculadas a proyectos piloto singulares, lo cual obstaculiza de manera significativa el desarrollo estructurado y estable de estas entidades, particularmente en aquellas promovidas o participadas por entes locales.

A pesar de ello, las energías limpias permiten que las administraciones locales, al igual que cualquier otra entidad pública o la ciudadanía, participen activamente en los mercados energéticos. Esta participación puede articularse no sólo a través de comunidades energéticas, sino también mediante otras figuras jurídicas que cumplan determinados requisitos normativos. De hecho, en diversos países de la Unión Europea, múltiples gobiernos locales han comenzado a operar como agentes energéticos directos, fenómeno que ha sido denominado “remunicipalización de la energía”. Un ejemplo paradigmático lo constituye el Ayuntamiento de Barcelona, que ha creado una comercializadora pública de energía con la que no solo abastece sus propios consumos, sino también suministra energía a entidades privadas en el área metropolitana.

Numerosos municipios han optado por desplegar instalaciones propias de generación de energía renovable en sus propios espacios, como cubiertas de edificios municipales, cementerios o aparcamientos, con el objetivo inicial de abastecer sus propias infraestructuras. Aunque en muchos de estos casos no se haya recurrido formalmente a la figura de la comunidad energética, estos modelos han sido concebidos con la intención de abrir, en el futuro, la prestación del servicio a terceros mediante dicha figura u otra equivalente.

Cada vez son más los gobiernos locales que contemplan la posibilidad de participar en comunidades energéticas o incluso impulsarlas directamente. Esta tendencia responde no solo a la existencia de programas públicos de ayuda económica para su constitución, sino también a la potencial utilidad de estas estructuras para dar cumplimiento a mandatos normativos autonómicos en materia de transición energética y lucha contra el cambio climático, como las exigencias de utilización de energías renovables en edificios públicos. Asimismo, estas iniciativas pueden contribuir al desarrollo socioeconómico local y a combatir fenómenos de exclusión como la pobreza energética.

Las comunidades energéticas, participadas o no por administraciones locales, permiten acometer una amplia gama de actuaciones, entre las que se encuentran la producción y comercialización de energía renovable, eléctrica o térmica, la ejecución de medidas de eficiencia energética, el desarrollo de infraestructuras de movilidad sostenible o la gestión de la demanda. No obstante, los proyectos más extendidos hasta la fecha han sido aquellos basados en esquemas de autoconsumo colectivo.

La implicación de los municipios en comunidades energéticas puede adoptar múltiples formas. En el nivel más básico, se han observado casos de cesión de bienes de titularidad municipal, como cubiertas de edificios públicos o parcelas, a entidades comunitarias para la instalación de infraestructuras generadoras. En estos supuestos, el ayuntamiento no participa en el consumo de la energía producida. No existe aún una normativa estatal específica que regule estas operaciones, aunque algunas comunidades autónomas, como Baleares o la Comunidad Valenciana, han comenzado a legislar en esta materia, estableciendo fórmulas como el derecho de superficie sobre bienes públicos, a otorgar mediante procedimientos de concurrencia pública.

La cesión de espacios municipales debe adecuarse al régimen jurídico de los bienes demaniales o patrimoniales, distinguiendo el procedimiento aplicable en cada caso. En el caso de los bienes demaniales, la concesión administrativa resulta la vía más apropiada, exigiendo una licitación conforme al artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y al marco previsto en la Ley 33/2003. Para los bienes patrimoniales, pueden utilizarse figuras como el arrendamiento o la constitución de derechos reales, siempre que se respeten los principios de publicidad y competencia.

Asimismo, es posible que el ayuntamiento participe directamente como miembro de una comunidad energética en proyectos de autoconsumo colectivo, mediante la instalación de placas solares u otras tecnologías sobre sus propios inmuebles. Este tipo de participación plantea cuestiones complejas desde el punto de vista de la contratación pública, ya que podría considerarse que el suministro de energía por parte de la comunidad energética al

ayuntamiento constituye un contrato de suministro conforme a la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público. En este contexto, sería necesario determinar si procede la tramitación de un procedimiento de licitación o si podrían aplicarse excepciones en función del carácter no lucrativo de la comunidad energética y de su encaje como medio propio del ente local.

La posibilidad de que una comunidad energética se configure como medio propio del ayuntamiento, en el sentido previsto en la legislación contractual, o que pueda ser considerada poder adjudicador o ente del sector público, exige una valoración jurídica detallada y depende, entre otros factores, del grado de control que ejerzan las administraciones públicas sobre su funcionamiento. Resulta imprescindible que el legislador estatal clarifique estos extremos, dado que la actual Disposición Adicional 22ª de la Ley 9/2017 ofrece una cobertura insuficiente para resolver las dudas existentes en torno a este tipo de colaboración público-comunitaria.

Aunque el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima incluye referencias a estas redes, ni la Ley 7/2021 de cambio climático ni la normativa local y autonómica contemplan de forma clara la titularidad o capacidad de los ayuntamientos para desarrollar y gestionar estos servicios. En ausencia de esta habilitación legal, cualquier intervención en este ámbito requiere un análisis exhaustivo del marco competencial, contractual y económico, así como la consideración de fórmulas de colaboración como la empresa mixta o la concesión de servicios a operadores privados, conforme al régimen de libre competencia y al principio de neutralidad del mercado energético.

Respecto a las figuras jurídicas para poder proceder a la cesión de cubiertas existen diversas opciones, dependiendo del expediente y de las características de cada ayuntamiento:

I.1. SI ESTUVIÉSEMOS ANTE BIENES PATRIMONIALES, LA FIGURA A UTILIZAR SERÍA EL ARRENDAMIENTO DE CUBIERTAS POR ADJUDICACIÓN DIRECTA.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están excluidos del ámbito de aplicación de la norma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas 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.

Para determinar cuál es la legislación patrimonial a la que debemos remitirnos acudiremos al artículo 1.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que establece:

«2. El régimen de bienes de las Entidades locales se regirá:

- a) Por la legislación básica del Estado en materia de régimen local.*
- b) Por la legislación básica del Estado reguladora del Régimen Jurídico de los Bienes de las Administraciones Públicas.*
- c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas.*
- d) En defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de régimen local y bienes públicos.*
- e) Por las ordenanzas propias de cada entidad.*
- f) Supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil».*

Por lo tanto, siguiendo el sistema de fuentes establecido en el artículo 1.2 del RBEL, resultará de aplicación, con **carácter básico**, la regulación de la explotación de bienes incluida en el artículo 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y, a falta de legislación autonómica, **con carácter supletorio**, en virtud del artículo 149.3 de la Constitución Española, los artículos 79 a 82 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

En cuanto a la remisión a la normativa de contratación que hacen el artículo 110.1 LPAP y el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, consideramos, de conformidad con el criterio adoptado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en su Informe 4/2009, de 15 de abril, que carece de efectividad puesto que dicha remisión se hizo a una norma (texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio) que no excluía de su ámbito de aplicación a los contratos patrimoniales.

Dado que la actual norma sí excluye a estos contratos de su ámbito, conforme al criterio antes expuesto, no procede su aplicación directa, si bien esta exclusión no es absoluta, debiendo aplicarse, de acuerdo con el artículo 4 LCSP, los principios de la Ley de Contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

El arrendamiento es una forma de cesión onerosa del uso de bienes, por la que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.543 y siguientes del Código Civil, una de las partes (Ayuntamiento), se obliga a dar a la otra el goce o uso de un bien (en este caso inmueble patrimonial de una Entidad Local), por tiempo determinado y precio cierto, lo cuál en el presente caso, se ajusta a la satisfacción de una aportación de energía para acabar con la pobreza energética, causa que justifica el interés general.

La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales, por las Administraciones Públicas, deben ajustarse, entre otros principios, a los regulados en los apartados b) y c) del artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, «eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos» y «publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes».

La renta será libremente estipulada por las partes, teniendo en cuenta que conforme a lo establecido en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, el arrendatario deberá satisfacer un precio o canon, que no podrá ser inferior al 6% del valor en venta del bien.

La legislación patrimonial a la que deberemos remitirnos, será la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Y lo cierto es que la Legislación patrimonial local remite a la normativa de contratación en lo referente a la preparación y adjudicación del contrato, que no es otra que la aplicación de la teoría de los actos separables controlables por la Jurisdicción contenciosa.

De conformidad con el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las entidades locales.

No obstante, esta exclusión de los contratos privados de su ámbito de aplicación, el artículo 26.2 de la propia LCSP determina que:

«2. Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se registrarán, 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 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.»

Acudiendo al artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), precepto declarado como básico por su Disposición Final Segunda, establece la posibilidad de la adjudicación directa de los contratos de explotación de bienes patrimoniales cuando se esté en alguno de los supuestos que el propio precepto determina:

*«1. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, **proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.»***

En cuanto al precio cabe señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92,2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales:

«2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 % del valor en venta de los bienes.»

En cuanto a la duración del arrendamiento: Respeto de los contratos para usos distintos del de bienes habitual, no existe ningún legal que obligue ni a plazo concreto ni a prórroga obligatoria; de manera que, cuando se alquila un bien para una actividad profesional o de negocio, las condiciones del contrato y la duración del arriendo del inmueble será la pactada por las partes, por lo tanto, rige principio básico de la libertad de pacto entre las partes.

Por lo tanto, en este tipo de contrato de arrendamiento se deberá estipular, no sólo la duración del contrato, sino también, la duración de las prórrogas.

En cuanto al procedimiento:

- a)** Justificada la necesidad o conveniencia municipal de llevar a cabo el arrendamiento del inmueble, por los Servicios Técnicos se emitirá informe comprensivo de la descripción y la valoración técnica del bien, atendiendo a su valor en venta, calificación y ubicación, a los efectos de fijar el precio del arrendamiento de acuerdo con los criterios de máxima rentabilidad y del valor medio del mercado para bienes similares.

Deberán adjuntarse al expediente certificado del Inventario de bienes y nota simple de la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad, analizando las cargas que pudiera tener.

El órgano competente para acordar el arrendamiento iniciará el expediente, justificando la forma de proceder al arrendamiento y ordenará la redacción del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regirlo.

Una vez incorporados dichos documentos, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el expediente, y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación.

Esta Resolución deberá ser objeto de publicación en el perfil de contratante.

Obligaciones del arrendatario: Entre las obligaciones del arrendatario se puede señalar entre las obligaciones del arrendatario que solicite las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad no pudiéndose ejercer ésta en el caso de que la autorización sea preceptiva.

Entendemos que en este caso estaríamos ante el arrendamiento *ad meliorandum*:

El Informe 1/2006, de 24 de marzo, de la JCCA del Estado, admite la posibilidad del pago en especie para los contratos privados, como es el caso del arrendamiento de terrenos o bienes, por cuanto la fórmula de pago es un aspecto de los efectos o ejecución del contrato, rigiéndose por el Derecho civil y, en consecuencia, por el principio de libertad de pactos, sin que exista en nuestro ordenamiento jurídico norma prohibitiva del pago, parte en metálico y parte en otros bienes, sino, por el contrario supuestos concretos de su admisibilidad.

En similares términos se pronuncia el Informe 15/2015, de 4 de noviembre, de la JCCA de Aragón, al admitir la retribución en especie en el contrato de arrendamiento, al determinar que no existe ningún inconveniente para que una entidad local celebre un contrato de arrendamiento *ad meliorandum*, en el que la prestación principal debida por el arrendatario consista en realizar reformas, o en introducir mejoras en el inmueble, en sustitución de parte o de toda la renta. Afirma dicho informe que:

«El contrato debe tener como principal prestación el pago de una renta en dinero, pero se admite la posibilidad de sustituir, puntualmente, este pago, por una prestación de obra.»

Por tanto, dentro de los supuestos excepcionales de contratos de arrendamiento en los que se contempla el pago de la renta en especie, total o parcialmente, se encuentran los

arrendamientos denominados por la doctrina "ad meliorandum" o "ad aedificandum", es decir, aquellos en los que la renta no viene caracterizada (cuando menos, no en su totalidad) por un precio cierto en dinero, sino por la obligación del arrendatario de mejorar la finca arrendada, ya sea reparándola o realizando edificaciones que al expirar el arriendo quedarían en propiedad del dueño (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de abril de 1984 y 10 de junio de 1986, entre otras).

En el contrato de arrendamiento de los llamados ad meliorandum, el arrendatario asume la obligación de realizar ciertas mejoras que constituyen parte principal de la prestación, el pago de la renta en los contratos ad meliorandum desaparece como nota definitoria de los mismos, y es criterio jurisprudencial, el que el precio del arrendamiento se integra no solo por el que específicamente se hubiera pactado, sino muy esencialmente por el valor de las obras que sustituyen total, como ocurriría en nuestro caso, o parcialmente la renta; de donde se puede extraer que el compromiso de realizar obras la parte de la arrendataria, constituye una obligación asumida que justifica la exención de pago o la reducción del importe de la renta.

Pues bien, como se ha indicado tales arrendamientos, cuando menos en la práctica, exigen como requisito el que se constate (generalmente por escrito) el concreto contenido de dicha prestación de hacer, porque en caso contrario quedaría indeterminada la renta, lo que, por un lado, infringiría la obligación de la certeza del precio o merced del arrendamiento impuesta por el artículo 1543 del Código Civil, ya que, como es sabido, a esta cualidad se le aplican en general las reglas que rigen la certeza del precio en la compraventa, y, por otro, obligaría a tener por resuelto el contrato (caso de tenerse éste por real), conforme así lo dispone el artículo 1547 del Código Civil.

En cuanto a la necesidad de determinar la duración, se trata de obligar a las partes a fijar el tiempo o el modo por el cual el pago se reemplazará por la prestación de la obra, siendo posible, por el principio de libertad de pactos.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

- A.** De conformidad con el artículo 82 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, se aportará al expediente una **memoria** donde quede justificada la **necesidad o conveniencia municipal** de la explotación del bien, así como las causas por las que se acude a su adjudicación directa de conformidad con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- B.** Se emitirá informe por los Servicios Técnicos que incluya la **descripción y la valoración técnica del bien**, atendiendo a su valor en venta, calificación y ubicación, a los efectos de fijar el precio del arrendamiento de acuerdo con los criterios de máxima rentabilidad y del valor medio del mercado para bienes similares, y sobre el porcentaje que supone el precio del arrendamiento en relación con los recursos ordinarios del presupuesto, a fin de determinar el **órgano competente** para contratar de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP.

De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponden 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** 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.

Corresponde al **Pleno** la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

Téngase en cuenta que, en la mayoría de los casos, dada la cuantía del arrendamiento, la competencia para adjudicar este tipo de contratos será de la Alcaldía, si bien atendiendo al contenido económico y a la duración de la actuación se deriva al Pleno.

- C.** Deberán adjuntarse al expediente **certificado del Inventario de bienes** y nota simple de la inscripción del bien inmueble en el **Registro de la Propiedad**, analizando las cargas que pudiera tener.
- D.** Se remitirá **invitación a la persona o empresa** que esté interesada en el arrendamiento del inmueble patrimonial en cuestión, para ofertar su arrendamiento a título oneroso.

La **invitación** indicará la **fecha límite para la recepción de la oferta**; la dirección a la que deba enviarse y la lengua o lenguas en que deba estar redactada; los documentos que, en su caso, se deban adjuntar complementariamente; y el lugar, día y hora de la apertura de la proposición.

- E. El órgano competente para el arrendamiento, en su caso, a través de la comisión negociadora que se designe al efecto (formada por técnicos dependientes del mismo), **negociará con la persona interesada en el arrendamiento su oferta.**
- F. La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a la persona o entidad adjudicataria, debiendo ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica.

I.2. SI ESTUVIÉSEMOS ANTE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO LA FÓRMULA A UTILIZAR SERÍA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA

Los bienes de las Entidades Locales se clasifican en bienes de dominio público y bienes patrimoniales o de propios. En la utilización de los bienes de dominio público se considerará uso privativo, el constituido por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados.

Estarán sujetos a concesión administrativa el uso privativo de bienes de dominio público.

De conformidad con lo establecido en el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo con carácter de legislación básica), 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 esta ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están **excluidos del ámbito de aplicación de la norma**, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas 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 registrarán por la legislación patrimonial.**

En cuanto a la remisión a la normativa de contratación que hacen el artículo 110.1 LPAP y el RBEL, consideramos, de conformidad con el criterio adoptado por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón en su Informe 4/2009, de 15 de abril, que carece de efectividad puesto que dicha remisión se hizo a una norma (Real Decreto Legislativo 2/2000,

de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas) que no excluía de su ámbito de aplicación a los contratos patrimoniales.

Dado que la actual norma si excluye a estos contratos de su ámbito, conforme al criterio antes expuesto, no procede su aplicación directa, si bien esta exclusión no es absoluta, debiendo aplicarse, de acuerdo con el artículo 4 LCSP, los principios de la Ley de Contratos para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Por remisión del artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo con carácter de legislación básica), y de acuerdo con lo establecido en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

- 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.
- **Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.**
- 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 dos párrafos anteriores (véase acabar con la pobreza energética en el municipio, incluida dentro de la competencia en materia de servicios sociales estipulada en la Ley de Bases de Régimen local).
- Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidas para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.
- Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.
- Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.

- Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.
- Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.
- Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

Cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

Las concesiones, según dispone el artículo 93.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en ningún caso podrá otorgarse por tiempo indefinido, el plazo máximo será de setenta y cinco años, a no ser que por la normativa especial señale otro menor.

Sin perjuicio de añadir otras que se juzguen convenientes, las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgue la concesión deberán hacer referencia a los siguientes extremos:

- a)** Objeto de la concesión y límites a que se extendiere.
- b)** Obras e instalaciones que, en su caso, hubiere de realizar el interesado.
- c)** Plazo de la utilización, que tendrá carácter improrrogable, sin perjuicio de lo dispuesto en la Normativa especial.
- d)** Deberes y facultades del concesionario en su relación con la Corporación y las que esta contrajera.
- e)** Si mediante la utilización hubieran de prestarse servicios privados destinados al público, las tarifas que, en su caso, hubieren de regirlos, con descomposición de sus factores constitutivos, como base de futuras revisiones.
- f)** Si se otorgase subvención, clase y cuantía de la misma, plazos y forma de su entrega al interesado.
- g)** Canon que hubiere de satisfacerse a la Entidad Local, que comportará el deber del concesionario de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.
- h)** Obligación de mantener en buen estado la porción del dominio utilizado y, en su caso, las obras que construyere.
- i)** Reversión o no de las obras e instalaciones al término del plazo.
- j)** Facultad de la Corporación de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.

- k)** Otorgamiento de la concesión, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.
- l)** Sanciones en caso de infracción leve, grave o muy grave de sus deberes por el interesado.
- m)** Obligación del concesionario de abandonar y dejar libres, a disposición de la Entidad Local, dentro del plazo fijado, los bienes objeto de utilización, y el reconocimiento de la potestad de aquella para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

A. Admitida la conveniencia municipal de llevar a cabo la concesión del bien, los servicios técnicos municipales redactarán el **proyecto** correspondiente que, deberá contener los siguientes datos y documentos:

1. Memoria justificativa.
2. Planos representativos de la situación, dimensiones y demás circunstancias de la porción de dominio público objeto de ocupación.
3. Planos de detalle de las obras que, en su caso, hubieren de ejecutarse.
4. Valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada.
5. Presupuesto.
6. Pliego de Condiciones, en su caso, para la realización de las obras.
7. Pliego de Condiciones que hubieren de regir para la concesión, que incluirá las cláusulas recogidas en el artículo 80 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Existe la posibilidad, contemplada en el artículo 83 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, de convocar un concurso de proyectos a fin de seleccionar el proyecto que haya de servir de base a la concesión.

B. El proyecto que hubiere de servir de base a la concesión y las bases de la licitación se someterán a **información pública** mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* durante el plazo de treinta días, plazo durante el cual se podrán formular reclamaciones y alegaciones.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en el tablón de anuncios y la sede electrónica del Ayuntamiento.

- C. A la vista del resultado de la información pública, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el expediente, y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación.
- D. La adjudicación de la concesión de uso privativo se realizará de forma directa por lo que se remitirá invitación a la persona o empresa que esté interesada en la misma.
- E. El interesado deberá presentar su oferta indicando si acepta las condiciones incluidas en el pliego de cláusulas particulares, y, en su caso, a través de la comisión negociadora que se designe al efecto (formada por técnicos dependientes del mismo), se negociará con el interesado su oferta.
- F. Corresponderá al órgano competente adoptar la resolución oportuna, previo informe del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico.

De conformidad con el artículo 89 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación cuando la concesión dure más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 10% de los recursos ordinarios del presupuesto.

- G. La resolución se notificará al adjudicatario que deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva exigida por el artículo 90 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

La resolución se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en la sede electrónica del este Ayuntamiento a efectos de su general conocimiento.

- H. La concesión deberá formalizarse en **documento administrativo**, de conformidad con el artículo 93.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta que atendiendo a la naturaleza de cada municipio deberá ajustarse el procedimiento.