

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

UTILIZACIÓN (APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN), DE LOS BIENES PATRIMONIALES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

(Versión de 26/07/21).

1). Normativa aplicable en general al arrendamiento y cualquier otra forma de gestión de uso de los bienes patrimoniales de las Entidades locales.

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), después de excluir de su ámbito de aplicación, entre otros, a 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, establece que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial, aplicándose, según dispone el artículo 4 de esta misma norma, los principios de la LCSP, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Para saber de cual se trata esta legislación patrimonial de las Entidades Locales, deberemos estar en primer lugar a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), el cual determina que, serán de aplicación a las Entidades que integran la Administración Local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ella los artículos o partes de los mismos enumerados, como de aplicación general o básica, en su Disposición final segunda, que en lo referente al aprovechamiento y explotación de bienes patrimoniales de las Entidades Locales, (aquellos que siendo titularidad de estas no tengan carácter de demaniales, artículo 7.1 de la LPAP, de aplicación general), contempla los siguientes preceptos básicos:

- El artículo 106.1, que establece que la explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio típico o atípico.
- El artículo 107. 1, que, en lo tocante a la forma de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales, regula que estos 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.

También resulta aplicable el artículo 8.1 de esta Ley, de carácter igualmente básico, el cual regula que, la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales, por las Administraciones Públicas, deben ajustarse, entre otros principios, a los regulados en sus apartados b) *“Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos”* y c), *“publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes”*.

Debido a no haber legislado nuestra Comunidad Autónoma en materia de bienes de las Entidades Locales, en cualquier caso, resultará de aplicación lo dispuesto, como legislación especial en este aspecto, en los artículos 92.2 y 93 del

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Real Decreto 1372/1976 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB) ¹.

Así como igualmente, si bien con carácter supletorio, como dispone el artículo 1.2 d) del RB, y en la forma y con las adaptaciones precisas, los artículos no básicos ni de aplicación general del Capítulo II del Título IV (artículos 105 a 108), y del Capítulo I del Título V artículos 110 a 114), de la LPAP, que se ocupan de regular el primero, el aprovechamiento y explotación de los bienes patrimoniales y el segundo (por remisión del artículo 106.2 de la LCAP), las disposiciones generales a que habrá de someterse la gestión de estos contratos. Y, en cuanto desarrollan esta Ley, los correspondientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento general (RLPAP).

En cuanto al régimen jurídico de estos contratos, el artículo 110.3 de la LPAP, de aplicación general, considera que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre los mismos entre las partes. No obstante, se considerarán **actos jurídicos separables** los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

Así pues, la legislación aplicable a la de las Entidades Locales en que nos movemos, será, de manera general la siguiente:

a). En cuanto a su preparación y adjudicación.

1. La legislación patrimonial referente a cada contrato

1.1.1. Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL). Artículos que resulten de aplicación y en particular el 5 y 80.2.

1.1.2. Artículos 8.1 106.1 y 107.1 de la LPAP, de carácter básico o de aplicación general, conforme dispone su Disposición final segunda

1.1.3. Legislación autonómica sobre Patrimonio y Bienes de las Entidades Locales (en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, no se ha legislado en este aspecto).

1.1.4. Artículos 92.2 y 93 del Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB).

1.1.5. Capítulo II del Título IV (artículos 105 a 108), y Capítulo I del Título V (artículos 110 a 114), de la LPAP y Capítulo II del RLPAP de carácter supletorio; por lo que su aplicación habrá de llevarse a cabo prudentemente, en lo oportuno.

1.1.6. Ordenanzas Municipales, aprobadas en la materia.

2. Los principios extraídos de la legislación contenida en la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, RLCAP. Para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (artículo 4 LCSP)².

¹ Cabe interpretar que, tanto el artículo 83 del Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Real Decreto Legislativo de Régimen Local (TRRL), como el artículo 92.1 del RB, se encuentran tácitamente derogados por el artículo 107 de la LPAP, como se explica en el epígrafe 2 de este trabajo.

² Es preciso tener en cuenta que, por su parte, el artículo 110.1 de la LPAP, no básico, regula que en lo no previsto en la LPAP y sus disposiciones de desarrollo la preparación y adjudicación de estos contratos

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

b). En cuanto a sus efectos y extinción.

Por la normativa patrimonial de las Entidades locales (cuando resulte de aplicación), y las normas de derecho privado.

2). Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

2.1 Cuestiones generales.

El arrendamiento es la forma normal de utilización de los bienes patrimoniales.

Se trata de una forma de cesión onerosa del uso de estos bienes, por la que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.543 y siguientes de nuestro Código Civil (CC), 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.

Al arrendamiento de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, como negocio jurídico, en este caso típico como vemos, de explotación de esta clase de bienes, se refieren los artículos 83 del TRRL, y 92 y 93 del RB, que determinan el sometimiento de las fases de preparación y adjudicación de este tipo de contratos a la normativa de contratación de las Entidades Locales; estableciendo el primer precepto reglamentario el sistema de subasta cuando la duración de la cesión sea superior a cinco años o el precio estipulado excediera del 5% de los recursos ordinarios del presupuesto, así como la exigencia de imponer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes afectados.

No obstante, como anticipamos, en la actualidad hay que tener en cuenta que en relación con esta materia resulta, por su carácter básico, de aplicación el artículo 107.1 de la LPAP, que regula que estos contratos se adjudicarán **por concurso público, salvo que concurren las circunstancias determinantes de adjudicación directa que figuran en este mismo precepto**³.

Por tanto, es posible entender, como así lo hace *FERNÁNDEZ ACEVEDO*⁴, derogado implícitamente el inciso segundo del artículo 92.1 del RB, que dispone como forma de adjudicación en los arrendamientos la subasta, siempre que la duración de estos resulte superior a 5 años o el precio estipulado del contrato exceda del 5% de los recursos ordinarios del presupuesto.⁵

sobre bienes patrimoniales se regirá por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (actualmente LCSP).

³ Circunstancias que constituyen, según después veremos con más detalle, conceptos jurídicos indeterminados que deberán precisarse en el momento de su aplicación.

⁴ *Fernández Acevedo Rafael. El régimen jurídico general del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Comentarios a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. Obra colectiva dirigida por Juan Francisco Mestre Delgado. El Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados. Madrid. 2004.*

⁵ Incluso antes de la vigencia de la LPAP, algunos Informes de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, por todos el número 66/00 de 05/03/00, establecían la aplicación preferente de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, sobre el RB, al considerar la posibilidad (debido a la existencia de un solo contratista), de utilización del procedimiento negociado con respecto a un arrendamiento superior a 5 años, a pesar del criterio recogido en el artículo 92 del RB, al entender que de no ser así, "... los contratos privados quedarían sometidos a un régimen más rígido en su adjudicación que los contratos administrativos".

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

2.2 Expediente de arrendamiento de un bien inmueble patrimonial de las Entidades locales.

A continuación, pasamos a examinar la tramitación, órgano competente, procedimiento, forma de adjudicación y formalización que, según lo legalmente establecido, ha de seguir el contrato de arrendamiento:

- **Acuerdo del órgano competente de inicio del procedimiento.** El expediente se iniciará de oficio, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en el arrendamiento, al amparo de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y siguientes de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LEPAC) y 165.1 b) del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre (ROF), debiendo justificarse la conveniencia y necesidad de su inicio. Regula en este sentido el artículo 105.1 de la LPAP (no básico), que dos son los requisitos previos que deben cumplirse para que pueda acordarse la explotación (arrendamiento), de los bienes patrimoniales. El primero de ellos es que no estén destinados a su enajenación, que debe interpretarse, en relación con lo indicado en el artículo 131.1 de la LPAP, no básico, en el sentido de que debe existir una prioridad por la explotación que solo cede una vez acordada la enajenación del bien, que solo podrá resolverse cuando no resulte conveniente aquella. El segundo hace referencia, como no podía ser menos a que los bienes han de ser susceptibles de aprovechamiento rentable⁶.
- **Tasación pericial.** Valorando de conformidad con lo exigido en el artículo 114.2 de la LPAP (no básico), el previsible rendimiento económico a que dé lugar la explotación del bien inmueble prevista, teniendo en cuenta el límite recogido en el artículo 92.2 del RB.
- **Certificación del Secretario de la Corporación del Inventario Municipal de Bienes aprobado por la Corporación,** en la que conste que el bien a arrendar figura inscrito en el mismo como patrimonial de la Entidad.
- **Informe preceptivo de Secretaría.** De precisarse por encontrarnos en alguno de los supuestos del artículo 54 del TRRL y 173 del ROF.
- **Pliego de cláusulas económico-administrativas.** Informado por la Secretaría del Ayuntamiento, artículo 107.2 de la LPAP (no básico)⁷.
- **Trámite de la licitación por el procedimiento y forma que legalmente corresponda.**
 - **Órgano competente y quórum necesarios para la aprobación:**
 - **Alcalde,** si el importe del contrato de arrendamiento no supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto ni los tres millones de euros (Disposición adicional segunda 9 de la LCSP).
 - **Pleno,** los que no estén atribuidos al Alcalde (Disposición adicional segunda 10 de la LCSP).

- Procedimiento y forma de adjudicación.

Para la selección del arrendatario se deberá seguir el procedimiento señalado en el artículo 107.1 de la LPAP, que, como se dijo tiene carácter básico, el cual habrá de ser por regla general **el concurso**, salvo que, *por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de*

⁶ El artículo 83 párrafo primero habla de la necesidad de aportar una memoria que justifique los motivos que aconsejan la explotación del bien o derecho.

⁷ El contenido del pliego de condiciones se encuentra contemplado en el artículo 83 del RLPAP.

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación proceda **la adjudicación directa**. Debiendo justificarse suficientemente en el expediente (entendemos que en el Decreto o Providencia de inicio), las circunstancias determinantes de la adjudicación directa⁸.

- Formalización.

En documento administrativo. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la LPAP y 1.280.2 del CC y 2.5 de la Ley Hipotecaria de 8/2/1946.

2.3 Otras cuestiones acerca de este contrato.

► **La duración de estos contratos** no deberá ser superior a veinte años incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas (artículo 106.3 de la LPAP, no básico). A petición del adjudicatario podrá prorrogarse el contrato para la explotación de bienes patrimoniales, por un plazo que no podrá exceder de la mitad del inicial, si el resultado de la explotación hiciera aconsejable esta medida (artículo 107.4 de la LPAP, no básico).

► **La subrogación de un tercero en los derechos y obligaciones del adjudicatario (cesión del contrato)**, requerirá la autorización expresa del órgano competente para adjudicar el contrato (artículo 107.5, de la LPAP, no básico).

► En cuanto **al producto de este arrendamiento (renta)**, habrá de ingresarse en la tesorería de la Entidad Local, con aplicación a los pertinentes conceptos del presupuesto de ingresos, haciéndose efectivo con sujeción a las normas y procedimientos de derecho privado (artículo 108.1 de la LPAP, no básico).

► **Los arrendamientos urbanos** (en cuanto a sus efectos y extinción), quedan sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU); los rústicos por su parte se sujetan a las reglas generales del CC (artículos 1.546 y siguientes del mismo), pero no a la legislación especial, debido a que el artículo 6 e) de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR), establece que quedan excluidos del ámbito de esta Ley los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes de propios de las Corporaciones Locales y los montes vecinales en mano común, que se registrarán por sus normas específicas.

► Por último, según establece el artículo 100 del RB, **los bienes comunales** que fueran desafectados por no uso comunal durante más de diez años, y pasaran a integrarse en los bienes patrimoniales, deberán ser arrendados a quienes se comprometan a su aprovechamiento agrícola, otorgándose preferencia a los vecinos del municipio.

3) Contrato de cesión gratuita de bienes inmuebles (comodato/precario).

3.1 Cuestiones generales.

⁸ El artículo 82 del RLPAP, regula la documentación y el procedimiento que debe seguir esta adjudicación directa.

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Dentro de los negocios jurídicos, a través de los que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.1 de la LPAP sería posible legalmente ceder el uso de un bien municipal (en este caso de manera gratuita), nos encontramos con el contrato (también típico), denominado **contrato de comodato**, que se recoge en los artículos 1.740 y siguientes del CC, **y es posible definirlo** como el préstamo de uso de un bien o una cosa no fungible, por el cual el comodante (en este caso Ayuntamiento), conserva la propiedad de la cosa prestada y el comodatario adquiere el uso de la misma sin pagar por ello.

Presenta el comodato, como hemos anticipado dos **características esenciales** que son la gratuidad y la duración temporal.

- Gratuidad. El comodato supone un préstamo esencialmente gratuito, lo que, en caso de intervenir alguna suerte de emolumento el contrato deja de ser comodato (pasando a ser probablemente arrendamiento).
- Duración temporal y extinción del contrato. El uso se otorga por el comodante por tiempo cierto. La duración puede encontrarse expresamente estipulada por los contratantes, a cuya finalización se extinguirá el contrato y deberá restituirse el bien prestado; a falta del anterior acuerdo, la restitución habrá de realizarse cuando concluya el uso pactado; no obstante, lo cual, en ambos casos si el comodante tuviera urgente necesidad del bien puede reclamar esta restitución antes del plazo. En el supuesto de no haberse pactado la duración ni tampoco el uso a que ha de destinarse la cosa prestada, se acudirá a la costumbre de la tierra para determinar aquél uso y, en defecto de ésta, la duración queda al arbitrio del comodante que podrá reclamarla a su voluntad; nos encontramos en este caso (que se contempla en el artículo 1.750 del CC), ante el llamado contrato de precario, como especie o modalidad del comodato, caracterizado por no tener plazo específico de duración, con la facultad del comodante de reclamar la restitución del bien prestado cuando lo estime oportuno.

No se encuentra recogido este contrato en el RB, más bien, al determinar en su artículo 92.1 que en todo caso el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al valor en venta de los bienes parece excluir este tipo de cesión, al hablar en términos de rentabilidad económica. Sin embargo, la realidad nos enseña que puede haber otras motivaciones: prestación de servicios sociales, de actividades culturales y deportivas, de ocupación del tiempo libre etc., que hagan primar la rentabilidad social sobre la económica. En este sentido el artículo 8.2 de la LPAP, no básico, establece que, en todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo de las distintas políticas públicas en vigor.

En esta misma línea se pronuncian varias de las legislaciones sobre bienes de las Entidades Locales emanadas de las Comunidades Autónomas que han legislado sobre esta materia, las cuales recogen la figura del precario, pero, como señala COBO OLVERA⁹, *“en estos casos más que ante un precario, nos encontraríamos ante la figura del comodato ya que este supone que no se puede reclamar la cosa hasta no concluido el uso para el que se prestó (artículo 1749 del CC). Es decir que en el comodato es necesario que se pacte el uso a que se va a destinar la cosa y en las cesiones gratuitas (contempladas en la siguiente legislación autonómica), es imprescindible acreditar y cumplir un fin determinado*

⁹ Cobo Olvera Tomás, *Régimen Jurídico de los Bienes de las Entidades Locales. La Ley-El Consultor.*

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

en interés de los habitantes del municipio". Nos encontramos con la siguiente normativa al respecto:

- Andalucía. Artículo 41 de la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales.
- Aragón: Artículo 187 de la Ley 7/1999, de Administración Local.
- Cataluña. Artículos 73 y 75 del Decreto 336/1998, de Patrimonio de los Entes Locales de Cataluña.
- Navarra. Artículo 28 de la Ley 6/1990, de Administración Local de Navarra.
- La Rioja. Artículo 187 de la Ley 1/2003, de Administración Local de La

Rioja.

La anterior legislación atribuye en su conjunto unas características de clara excepcionalidad y temporalidad (menos de un año en todo caso en la Ley Andaluza), a este contrato, al mismo tiempo, y, como no podía ser menos, regula que la cesión que se produzca lo sea previo procedimiento al efecto (muy sencillo como veremos), en el que, una vez acreditado el carácter patrimonial del bien, se justifique la oportunidad y conveniencia de la misma. Resultando posible efectuar esta cesión a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro que destinen el bien a fines de utilidad pública o interés social siempre en beneficio de intereses de carácter local.

De la misma, además, es posible inferir que, el acuerdo de cesión, entre otros posibles extremos, deberá determinar:

- La finalidad concreta a que las entidades o las instituciones beneficiarias tienen que destinar el bien.
- La no-relación de dependencia del cesionario con el ente local-cedente, a fin de evitar responsabilidades a este último (a este efecto, apuntamos nosotros, sería conveniente exigir por el parte del Ayuntamiento al cesionario la suscripción de una póliza de responsabilidad civil para responder de los daños y perjuicios que del uso del inmueble por parte del mismo puedan derivarse).
- Otras obligaciones de las partes derivadas del CC o libremente convenidas.
- Su duración y causas de extinción, entre las que deberá encontrarse la necesidad urgente del bien por el Ayuntamiento.

3.2 Expediente de cesión gratuita de uso (comodato), de un bien inmueble patrimonial de las Entidades locales.

- ❑ **Decreto o providencia de la Alcaldía de inicio del procedimiento.** El expediente se iniciará de oficio, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la cesión gratuita de uso, al amparo de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y siguientes de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LEPAC), y 165.1 b) del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre (ROF), debiendo justificarse la conveniencia y necesidad de su inicio.
- ❑ **Certificación del Secretario de la Corporación del Inventario Municipal de Bienes aprobado por la Corporación,** en la que conste que el bien a arrendar figura inscrito en el mismo como patrimonial de la Entidad.
- ❑ **Informe preceptivo de Secretaría.** De precisarse por encontrarnos en alguno de los supuestos del artículo 54 del TRRL y 173 del ROF.

- Órgano competente y quórum necesarios para la aprobación:

DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Alcalde. De acuerdo a la competencia residual que le viene atribuida en el artículo 21.1 s) de la LBRL.

- Procedimiento y forma de adjudicación.

Debido a la naturaleza y características de este contrato, a nuestro juicio, resulta lógico que se atribuya el mismo por **adjudicación directa**, salvo que fuera conveniente y oportuno hacerlo mediante **concurso** en cuyo caso debería ser ésta la forma de adjudicación utilizada.

- Formalización.

En documento administrativo.

3.3 Otras cuestiones acerca de este contrato.

En cuanto **al derecho de uso del comodatario** es preciso poner de manifiesto que la utilización que puede llevar a cabo será la que resulte conforme con el destino pactado. La facultad de usar del comodatario no convierte en ningún caso a este en titular de un derecho real. El comodante conserva la propiedad de la cosa prestada, que no resulta gravada, sino que la facultad del comodatario se inserta en una pura relación obligatoria que liga a ambas partes.

Por último, poner de manifiesto que, a causa de todo lo dicho, entendemos que este contrato **debería ser utilizado por las Entidades Locales de manera excepcional y con una duración claramente definida en el tiempo**: la necesaria para dar solución a la necesidad de uso que se presenta, sin sobrepasar la de un año, salvo razones fundadas que justificaran otra mayor. Si la utilización del bien municipal, por las razones que fuera, requiriera una mayor estabilidad temporal, debería reconducirse a la cesión gratuita de uso (diferenciada de la de propiedad), que se recoge en el artículo 145 2 de la LPAP, no básico, y que, en nuestra opinión cabría englobar dentro de la cesión gratuita (sin distinguir), recogida en los artículos 109, 110 y 111 del RB, y que para su aprobación precisa seguir el procedimiento regulado en los dos primeros de estos preceptos citados.

4) CESIÓN DE VIVIENDAS AL PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL POR RAZÓN DEL SERVICIO.

4.1 Cuestiones generales.

La cesión de viviendas por parte de las Entidades a su personal por razón del servicio es una posibilidad que se desprende del artículo 93 del RB, siendo preciso que este cese en la ocupación por las causas señaladas en el artículo 93.1 del RB, y, en todo caso, cuando concluya su relación laboral. No se trata, por tanto, de una cesión de uso derivada de un arrendamiento etc., sino, por el contrario, encuentra su justificación en los servicios que el personal beneficiado presta a la Entidad Local: portería, guarda etc.

En Salamanca a 26 de julio de 2021

El Secretario-Interventor del Servicio
De Asistencia a Municipios

***DOCUMENTACIÓN SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
DE LAS ENTIDADES LOCALES.***

*Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio Jurídico de Asistencia
a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.*

Fdo. Francisco Sánchez Moretón