

EP

ASUNTO:
BIENES/HUERTOS FAMILIARES
Febrero 2009

I. ANTECEDENTES:

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

Con fecha, 28 de enero de 2009, tiene entrada en este Servicio, petición de informe sobre las siguientes cuestiones y en base a estos antecedentes:

El Ayuntamiento de _____, es propietario, desde tiempo inmemorial, de un bien patrimonial, la denominada Dehesa Boyal, en el que se encuentran enclavados los conocidos como "huertos familiares", pequeñas parcelas transformadas en regadío por el extinto Instituto Nacional de Colonización, en el año 1951, y que son explotadas por vecinos de Municipio, a través de una concesión administrativa.

Sobre estos antecedentes se formulan las siguientes preguntas:

¿Qué clase de relación jurídica se constituyó entre el Ayuntamiento y los vecinos?.

¿Cuál es el régimen jurídico de esta relación?.

"Si el bien deviniese clasificado por un instrumento normativo urbanístico de este Municipio, como suelo urbanizable o urbano ¿en qué afectaría esta nueva clasificación urbanística a la relación jurídica inicialmente constituida?".

"¿Qué procedimiento ha de seguirse y con qué medios legales cuenta el Ayuntamiento para conseguir la extinción de las relaciones jurídicas constituidas?".

Si esto último no fuese posible, ¿cómo podrían actualizarse las "actuales rentas"?

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LBRL, en adelante)
- Decreto 118/1973 de 12 Enero por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (LRDA, en adelante)
- RD 1372/1986 de 13 Junio por el que se aprueba el. Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB, en adelante)
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU, en adelante)

III. FONDO DEL ASUNTO.

De las dos posibles formas de constitución de los denominados huertos familiares, el supuesto que plantea el Ayuntamiento de _____, es el regulado en los artículos 134 y siguientes de la LRDA, que prevé la aportación de bienes municipales patrimoniales o comunales.

Su consideración como huertos familiares no desvirtúa, como se desprende del artículo 139 de la LRDA, el carácter de bienes patrimoniales del Ayuntamiento de _____, por lo que su régimen jurídico será el aplicable a estos bienes municipales, siendo posible, por tanto, y así se deduce de la documentación remitida, reseña en la revista de Festejos Locales, al 22 de julio de 1951, el



arrendamiento de los mismos, en base a lo establecido en la legislación patrimonial de las Entidades Locales, por tratarse, como se ha apuntado de bienes patrimoniales.

Ello pese a que entre la documentación aportada, por el Ayuntamiento de _____, se encuentra fotocopia de título de "concesión administrativa", otorgada por el Jefe Provincial del Movimiento y Presidente del Patronato de Obras Sociales "Francisco Franco", toda vez que las concesiones demaniales recaen, según la legislación patrimonial en vigor, sobre bienes de dominio público y no sobre bienes patrimoniales.

En cualquier caso, sea cual sea la consideración de la relación jurídica que une al Ayuntamiento con los vecinos que explotan estos huertos, lo cierto es que la Administración Municipal tiene potestad para la ordenación urbanística de su término municipal y, por tanto, puede alterar la clasificación jurídica de los terrenos de dicho término municipal, previa aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento. Por tanto, si el Ayuntamiento de _____, decide cambiar la clasificación de los terrenos donde se hallan enclavados estos huertos familiares, tal y como manifiesta en su escrito de solicitud de informe a este Servicio, y modificar su uso y destino, la relación jurídica que mantendría con los vecinos se extinguiría, en el momento en el que empezase la ejecución del citado instrumento de planeamiento.

Ahora bien, si los vecinos explotaban estos huertos con título válido en vigor, y todo hace pensar que pese al tiempo transcurrido el Ayuntamiento no ha procedido a la resolución de los correspondientes contratos de arrendamiento, los vecinos titulares de los mismos, tendrían derecho a la correspondiente indemnización de acuerdo con lo establecido en los artículos 98 y 99 del RGU.

Como contrato de arrendamiento de bienes rústicos que son, el Ayuntamiento podría instar, igualmente su resolución de acuerdo con lo establecido en el Código Civil, al no ser de aplicación la Ley 49/2003 de 26 Noviembre, de Arrendamientos Rústicos, según se establece en su artículo 6. En este caso, si se formulase oposición por parte de los vecinos, sería necesario resolver el litigio ante la jurisdicción ordinaria.

Este es el informe del Servicio de Asesoramiento y Asistencia Jurídica, Económica y Contable en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculante para el Ayuntamiento de _____, que en uso de sus competencias y de la autonomía reconocida constitucionalmente, resolverá lo pertinente.

En Badajoz, febrero de 2009.