

ASUNTO: BIENES/DESAHUCIO

Sobre posibilidad de desahucio de un vecino al que se le cedió el uso en precario de local municipal.

360/16

F

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES.-

Información sobre autorización para ocupación de inmueble de propiedad municipal por vecino necesitado.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por RD 1372/1986.
- Código Civil (CC).
- Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo (Real Decreto 1373/2009).

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La figura jurídica por la cual una de las partes entrega gratuitamente a la otra una cosa para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva al final del tiempo pactado, es el comodato, regulado en los artículos 1740 y 1741 del Código civil. El comodato es un préstamo de uso esencialmente gratuito que no transfiere la propiedad sino el uso de la cosa y que produce

la obligación de restituirla. El que la recibe ha de conservarla con la diligencia de un buen padre de familia y ha de satisfacer los gastos ordinarios que sean de necesidad y destinar la cosa al uso para el que se prestó. En definitiva, estamos ante un préstamo de uso gratuito durante un cierto tiempo y con una finalidad determinada.

“Artículo 1740 del CC.

Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.

El comodato es esencialmente gratuito.

El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés.

Artículo 1741 del CC

El comodante conserva la propiedad de la cosa prestada. El comodatario adquiere el uso de ella, pero no los frutos; si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso, la convención deja de ser comodato”.

El Reglamento de Bienes de la Corporaciones Locales no contiene regulación alguna sobre la figura de cesión de uso de bienes inmuebles. En su consecuencia deberemos acudir a la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo (Real Decreto 1373/2009) para estudiar y analizar esta figura y su posible aplicación en el ámbito local.

Así, el artículo 145 de dicha Ley establece lo siguiente:

“1. Los bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado cuya afectación o explotación no se juzgue previsible podrán ser cedidos gratuitamente, para la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a comunidades autónomas, entidades locales, fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública.

2. Igualmente, estos bienes y derechos podrán ser cedidos a Estados extranjeros y organizaciones internacionales, cuando la cesión se efectúe en el marco de operaciones de mantenimiento de la paz, cooperación policial o ayuda humanitaria y para la realización de fines propios de estas actuaciones.

3. *La cesión podrá tener por objeto la propiedad del bien o derecho o sólo su uso. En ambos casos, la cesión llevará aparejada para el cesionario la obligación de destinar los bienes al fin expresado en el correspondiente acuerdo. Adicionalmente, esta transmisión podrá sujetarse a condición, término o modo, que se regirán por lo dispuesto en el Código Civil.*

4. *Cuando la cesión tenga por objeto la propiedad del bien o derecho sólo podrán ser cesionarios las comunidades autónomas, entidades locales o fundaciones públicas”.*

Por otro lado, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el único artículo de la Sección II (CESIÓN GRATUITA DE USO) del Capítulo VI del Título V, el artículo 134, dispone:

“1. El uso de los bienes o derechos patrimoniales de la Administración General del Estado podrá ser cedido para fines de utilidad pública o interés social a las personas jurídicas señaladas en los apartados 1 y 2 del artículo 145 de la Ley, por un plazo de tiempo determinado.

2. La cesión de uso quedará sometida a las reglas previstas en la sección anterior (Sección I), si bien la resolución por la que se acuerde la cesión de uso deberá incluir un clausulado en el que se recoja, al menos, el régimen de uso del bien o derecho, el régimen de distribución de gastos, el plazo de duración y su posible prórroga, y las causas de resolución, entre las que se recogerá la posibilidad de revocación unilateral de la cesión de uso, sin derecho a indemnización, por razones de interés público debidamente apreciadas por el órgano cedente”.

Dado que conforme a la Disposición Final Segunda de la Ley 33/2003 su artículo 145, y correspondiente 134 del citado Reglamento no constituyen legislación básica, los mismos sólo podrán ser de aplicación supletoria en defecto de normativa específica al respecto. Ya hemos dicho al principio que el Reglamento de Bienes no regula esta materia lo que, a salvo de regulación autonómica, nos habilita para tal aplicación.

Por tanto, por aplicación de estos preceptos extraemos la conclusión de que en los términos del citado artículo 134 del Real Decreto 1373/2009,

como premisa necesaria para poder llevar a cabo la cesión de uso del inmueble en cuestión a un vecino en situación económica y personal con riesgo de exclusión social, sería preciso, además del destino a interés público de la misma, que su destinatario tenga la condición de entidad o institución pública o institución privada de interés público sin ánimo de lucro. Cuestión ésta que no se cumple, en una persona física como a la que se refiere la cuestión planteada por el Ayuntamiento.

Sin embargo, debemos recordar que el artículo 25.2 a) de la LRBRL, en su redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, atribuye a los municipios la competencia de *"e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social."* Si bien, el artículo 26 de la propia LRBRL sólo lo considera como servicio obligatorio en los municipios con población superior a 20.000 habitantes, no obstante, esto último no es obstáculo para que los municipios con población inferior a la indicada presten tal servicio cuando tengan medios para ello. Siendo que el Ayuntamiento en cuestión disponía de un inmueble que podía destinarse a esos fines, la cesión de uso en precario tiene plena justificación jurídica.

Ahora bien, en el caso planteado en la consulta subyacen otras dos cuestiones que hacen preciso una intervención municipal en el sentido de considerar la posibilidad de desahucio del inmueble en cuestión. La primera es, según se nos ha manifestado, que el local en cuestión no reúne las condiciones legales para su destino como vivienda; y la segunda, la actitud, al parecer antisocial, del beneficiario del precario. Para determinar la certeza de estas, en principio, causas que apoyarían el desahucio o desalojo, consideramos preciso tanto un informe del técnico municipal sobre si dicho inmueble cumple o no las condiciones de habitabilidad para ser considerada como vivienda de acogida; así mismo se considera preciso un informe de los servicios sociales municipales en el sentido antes dicho sobre la conveniencia o no del desalojo y, en su caso, alternativas para que por los servicios competentes de la Comunidad Autónoma se preste este servicio que, desde la modificación de la LRBRL por la Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, ha quedado residenciado de manera clara en aquella como competencia autonómica. Asimismo, ha de tenerse en cuenta que la competencia municipal antes

referida de Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, es. Como puede observarse de carácter inmediato. Es importante este matiz de la inmediatez que, por lo que aquí interesa, y dado el carácter no obligatorio de este servicio en el municipio de referencia, se contrapone al carácter permanente de esta atención. Así pues, atendida en un primer momento esta necesidad del vecino, ésta no se puede mantener de manera permanente o duradera, como parece ser el caso.

Por otra parte, esta cesión de uso, revocable en cualquier momento no supone, como hemos visto, una transmisión de la propiedad .

Dicho todo esto, y previo los informe que hemos referido, la actuación del Ayuntamiento debe ser, en un primer momento, requerir del vecino el desalojo del inmueble basado en las razones que aquí hemos expuesto, además de las derivadas de los oportunos informes referidos. Si tal requerimiento no fuese cumplido en el plazo otorgado para ello, y dado el carácter de patrimonial del inmueble, la vía a utilizar para propiciar el desahucio y lanzamiento, es la civil a través de la presentación de la oportuna demanda para tal fin.

IV. CONCLUSIÓN

En atención a la condición de precario de esta cesión de uso del inmueble en cuestión, a los informes que en su caso se emitan por los técnicos municipales arriba reseñados, así como a la conducta antisocial del precarista que, al parecer, pone en peligro la pacífica convivencia vecinal, consideramos que, no existiría inconveniente para que por el Ayuntamiento, previo requerimiento de desalojo, se procediera, en vía civil ordinaria, a instar el desahucio y lanzamiento.

Badajoz, noviembre de 2016