

El destino del Patrimonio Público del Suelo tras la entrada en vigor de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL).

NORMATIVA APLICABLE.

- ❖ **Artículos 16, 38 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLRHL). Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias**
- ❖ **Disposición final cuarta de la Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL).**
- ❖ **Artículos 17, 18,19,32, 34 y 35 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.**

CONSIDERACIONES.

- La institución del Patrimonio Municipal del Suelo aparece por primera vez en nuestro Ordenamiento jurídico en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de 1955, en cuyo artículo 13 se establecía que con el fin de prevenir, encauzar y desarrollar la expansión urbanística de las poblaciones mayores de 50.000 habitantes o Capitales de Provincia, y para facilitar los planes de ordenación urbana, los respectivos Ayuntamientos debían constituir dicho Patrimonio.
- Esta institución se contempló también en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 y en la reforma de dicha Ley del año 1976, en la que se impuso la obligación a los propietarios de suelo urbanizable de ceder gratuitamente a la Administración el 10% del aprovechamiento urbanístico.
- Con la Ley 8/1990 y posteriormente el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 se extendió esta obligación a todos los municipios que dispusieran de planeamiento general.

En este último texto legal se articula el Patrimonio Municipal del Suelo *como un Patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.*



➤ La Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, incorpora también, entre los deberes legales inherentes a las actuaciones de transformación urbanística, el de entregar a la Administración competente, y con destino a Patrimonio Público de Suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente un porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, porcentaje que será fijado por la legislación autonómica reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Asimismo, en el Título V de esa misma Ley, dedicado a las normas sobre la función social de la propiedad y gestión del suelo, se incluye un Capítulo II -arts. 33 y 34- en los que se regulan los Patrimonios Públicos de suelo.

➤ Esta regulación se ha recogido en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que dedica a los Patrimonios Públicos de Suelo los artículos 38 y 39.

➤ **Conforme a dichas normas, se mantiene la concepción del Patrimonio Público de suelo como un Patrimonio separado, integrado por los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 .**

“El suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

Todo ello sin perjuicio de los demás destinos que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, y con un destino determinado: la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

El TRLS impone un deber de cesión de suelo, cuyo porcentaje tendrá que ser concretado por la diferente legislación de las Comunidades Autónomas, dentro de los límites establecidos por la legislación estatal.



Asimismo la legislación de las Comunidades Autónomas, podrá establecer aquellos supuestos en que el suelo puede ser sustituido por compensaciones dinerarias u otros bienes. Eso sí, cualquiera que sea la cantidad dineraria, o la especie en que se sustancie el cumplimiento de ese deber de cesión, pasa necesariamente a integrar el Patrimonio Público de Suelo.

- El Registro del Patrimonio Municipal de Suelo, constituye un inventario un inventario parcial, que forma parte del Inventario General consolidado del Ayuntamiento.
- La responsabilidad del Patrimonio Municipal del Suelo es del Secretario General de la Corporación.
- **El destino del Patrimonio Publico del Suelo se concreta en el artículo 39 del TRLS en lo siguiente.**
 - **La construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**
 - **Costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación urbanística.**
 - **Cuando así lo prevea la legislación autonómica, a otros usos de interés social** (urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del Patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana).
- **Con la modificación de este artículo 39 efectuada por la LRSAL se incluye una nueva finalidad, aunque de carácter excepcional a la que se pueden destinar los Patrimonios Municipales del Suelo.**

Así, **el nuevo apartado 5 del artículo 39 del TRLS permite que los Ayuntamientos destinen su Patrimonio Público del Suelo a reducir su deuda comercial y financiera.**

No obstante, para que pueda destinarse a esa finalidad deben concurrir los siguientes **requisitos:**

- a) Haber aprobado el Presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.
- b) Tener el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo correctamente actualizado.
- c) Que el Presupuesto Municipal tenga correctamente contabilizadas las



partidas del Patrimonio Municipal del Suelo.

- d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del Patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.
 - e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.
- **Este destino, reducir su deuda comercial y financiera, no sólo es excepcional sino que también es provisional, ya que el importe del que se disponga para esa finalidad deberá ser repuesto por la Corporación Local a su Patrimonio público del suelo, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por el Pleno.**
 - Asimismo, los presupuestos municipales de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, dichas anualidades.

CONCLUSIONES

- **A partir de la entrada en vigor de la Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, el 31 de diciembre de 2013, los Ayuntamientos podrán destinar una cantidad de sus Patrimonios Públicos del Suelo a reducir su deuda comercial y financiera.**
- **No obstante, este nuevo destino tiene carácter excepcional.**
- **Este destino tendrá carácter provisional, ya que la cantidad dispuesta deberá reintegrarse a ese Patrimonio en el plazo máximo de 10 años y con cargo a los ingresos corrientes del presupuesto municipal.**
- **Para poder destinarse a esa finalidad deben concurrir los siguientes requisitos:**
 - a) **Haber aprobado el Presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.**
 - b) **Tener el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo correctamente actualizado.**
 - c) **Que el Presupuesto Municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del Patrimonio Municipal del Suelo.**



- d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del Patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.**
- e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera¹.**

¹ La Consejería competente de la Comunidad Autónoma en el caso de Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Castilla y León, Cataluña. Galicia, Navarra, País Vasco, La Rioja y Comunidad Valenciana y el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el resto de las Comunidades Autónomas.