



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de (...) solicita, mediante escrito de fecha 5 de febrero y registro de entrada en Diputación el día 9 del mismo mes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento acerca de distintas cuestiones suscitadas en su Corporación, a raíz de los diversos proyectos de obras que tienen pensado ejecutar.

Así pues, una vez estudiadas y analizadas las referidas cuestiones – cuyo alcance y contenido resulta, por otra parte, de muy diversa naturaleza –, vamos a tratar de dar respuesta a cada una de ellas en los puntos siguientes del presente Informe, acudiendo para ello a la legislación que, en cada caso, consideramos de aplicación y que después citaremos.

## **INFORME**

### **PRIMERO**

En relación con la primera de las cuestiones que nos formula el Sr. Alcalde, éste nos dice que la Corporación que preside tiene previsto otorgar *“la concesión del derecho de superficie”* sobre un terreno de propiedad municipal, que, según el Proyecto de Reparcelación del sector 12 de los delimitados en las Normas Subsidiarias del municipio, está calificado como suelo dotacional público sin uso determinado. El motivo de la concesión del mencionado derecho de superficie en el citado terreno de titularidad municipal, según el propio Alcalde, tendría como finalidad la construcción por el superficiario de una Residencia de Mayores y un Centro de Día, durante un periodo máximo de 75 años.

En tales circunstancias, se nos pregunta, en primer lugar, *“si la concesión debe estar prevista en el Presupuesto general de [la] Corporación”* y, en caso afirmativo, ¿a qué partidas presupuestarias deberían imputarse entonces, tanto los ingresos, como los posibles gastos? Como información adicional se nos dice que el tipo de licitación de la concesión será de 6.000 €, más impuestos, y que el valor del terreno es de 635.225,60



DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

€, haciendo constar también que el Presupuesto general de la entidad para el año 2009 ya ha sido aprobado definitivamente.

Pues bien, a pesar de que las concretas preguntas formuladas por el Ayuntamiento están relacionadas con el ámbito propio de la gestión presupuestaria, a la que luego nos referiremos, no podemos dejar de señalar, una vez analizada la naturaleza y diseño de la operación prevista por la Corporación, algunos aspectos legales que, a nuestro juicio, impedirían la ejecución del negocio jurídico en los términos en que éste ha sido concebido por la Corporación municipal; y ello, a pesar de lo que, en principio, pudiera hacer creer el tenor del artículo 80<sup>1</sup> del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), cuando, con carácter general, parece admitir la constitución del mencionado derecho en terrenos de propiedad municipal.

Y es que no debemos olvidar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5<sup>2</sup> del Reglamento de Bienes de las Entidades locales (en adelante, RBEL), aprobado mediante Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, los bienes de dominio público son inalienables. Por consiguiente, en la medida en que la operación de concesión de un derecho de superficie afecte a una parcela de naturaleza demanial, su constitución no es posible legalmente. En el supuesto sometido a nuestra consideración, la parcela de la que el Ayuntamiento pretende disponer está calificada por el planeamiento, según la propia entidad local, como suelo dotacional público – es decir, de naturaleza demanial – , luego, dicha operación no puede legalmente ejecutarse en los términos en que ha sido planteada por la Corporación, ya que, hablar de la constitución o concesión de un derecho de superficie, supone en si mismo tener que hablar de una enajenación o

---

<sup>1</sup> **Artículo 80. La finalidad y características del derecho de superficie.**

*La Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio tasado, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.*

<sup>2</sup> **Artículo 5.** *Los bienes comunales y demás bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno.*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

transmisión – cuando menos parcial – que afectaría a algunas de las facultades dominicales del derecho de propiedad, como sería, en este caso, el *ius edificandi* de que pasa a disponer el superficiario, a través de la concesión del correspondiente derecho de superficie, considerado, de forma unánime, por la doctrina y la jurisprudencia como un verdadero derecho real de gravamen que recae sobre el bien objeto del referido acto.

En este sentido, el derecho de superficie puede definirse como un derecho real limitativo del dominio, en virtud del cual el propietario de un terreno, sea éste público o privado, mediante contraprestación o no – según se constituya a título oneroso o gratuito –, otorga, a una o varias personas, la facultad de edificar en él y hacer suya, de forma temporal, la propiedad de las edificaciones y construcciones realizadas, conservando, al mismo tiempo, la propiedad separada del suelo, y garantizándose la reversión de lo edificado al finalizar el plazo pactado en el momento de su constitución. Con dicha finalidad, y para que el derecho de superficie quede válidamente constituido, el artículo 40.2<sup>3</sup> del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, exige su formalización en escritura pública y la posterior inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

En tales circunstancias, por tanto, la disposición por el Ayuntamiento de la parcela de titularidad municipal que es calificada por el planeamiento como suelo de uso dotacional público, cuyo destino final se pretende que sea la construcción de una Residencia de Mayores y un Centro de Día, sólo podrá cederse legalmente acudiendo para ello a la figura de la concesión administrativa, de que habla el artículo 78<sup>4</sup> del

---

<sup>3</sup> **Artículo 40. Contenido, constitución y régimen.**

.....  
*2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.*

*El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.*

<sup>4</sup> **Artículo 78. 1. Estarán sujetos a concesión administrativa:**

*a) El uso privativo de bienes de dominio público.*

*b) El uso anormal de los mismos.*

*2. Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales.*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

RBEL, en los casos de usos privativos de los bienes de dominio público. En el presente caso, parece que lo que se pretende, previa celebración del oportuno procedimiento licitatorio y el otorgamiento del mencionado derecho de superficie, es dar entrada a la iniciativa privada en la construcción del referido centro asistencial, sin que sepamos muy bien quién mantendrá la titularidad del servicio y la forma de gestión que éste adoptará, pensando, tal vez, que bastaba con la concesión del mencionado derecho de superficie. Pero, ya hemos visto, cómo la aplicación del citado derecho de superficie no es posible en bienes de dominio público, salvo desafectación previa de éstos y su conversión en bienes patrimoniales.

Así pues, nos corresponde ahora determinar de qué otra forma podría conseguir el Ayuntamiento sus objetivos de construir en la localidad una Residencia de Mayores y un Centro de Día, sin modificar, como decimos, el carácter público y dotacional del suelo elegido para su ubicación.

Pues bien, la cuestión pasa necesariamente por la previa determinación del carácter – público o semipúblico – del servicio asistencial que se pretenda implantar; de forma que, si lo que se quiere es simplemente dejar en manos de la iniciativa privada la instalación y puesta en funcionamiento del referido servicio asistencial, habrá de acudir al régimen de utilización y aprovechamiento de los bienes de dominio público, previsto en el artículo 75 y siguientes del RBEL, entre cuyas modalidades de utilización se encuentra el llamado uso privativo, que podría otorgarse a través del correspondiente contrato de concesión de obra pública, previsto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), y, en virtud del cual, además de la construcción de las instalaciones necesarias para la prestación del servicio, el particular adjudicatario de la concesión vendría obligado a explotar el servicio en la forma determinada en los correspondientes pliegos de condiciones y en el propio contrato.

Si, por el contrario, lo que se quiere establecer es un verdadero servicio público de titularidad municipal, aún gestionado de forma indirecta por la iniciativa privada, el

---



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

artículo 85.2<sup>5</sup>, letra B), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (modificado por la Disposición Final Primera de la mencionada Ley 30/2007), reenvía, en tal caso, al régimen previsto en esta última norma para el contrato de gestión de servicios públicos. En este segundo caso, la ejecución de la construcción y la explotación o gestión del servicio debe hacerse por separado.

No obstante, en ambos casos, además de mantenerse la identidad y coherencia entre la calificación urbanística de los terrenos y el servicio público a establecer, una vez concluido el plazo de la concesión, lo construido revertiría a la Administración municipal.

Finalmente, que los terrenos en los que se pretende instalar la Residencia de Mayores y el Centro de Día estén calificados en el planeamiento municipal como suelo de uso dotacional público no es irrelevante, pues, mientras se mantenga dicha calificación, ésta, según el artículo 49<sup>6</sup> del TRLOTAU, vinculará los terrenos, las construcciones o edificaciones que en ellos se hagan a los correspondientes destinos y usos previstos en el planeamiento. De modo que, calificado el suelo como de uso dotacional público, mientras no se modifique el correspondiente instrumento de ordenación o se desafecte el suelo así calificado, en él sólo podrán ejecutarse obras o implantar servicios públicos.

En cuanto a las concretas preguntas formuladas en relación con el tratamiento presupuestario de los gastos e ingresos que hubieran podido generar las diversas

---

<sup>5</sup> **Artículo 85**

.....  
2. *Los servicios públicos de la competencia local podrán gestionarse mediante alguna de las siguientes formas:*

*A. Gestión directa:*

*a) Gestión por la propia entidad local.*

*b) Organismo autónomo local.*

*c) Entidad pública empresarial local.*

*d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.*

*B. Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en la Ley de Contratos del Sector Público.*

<sup>6</sup> **Artículo 49. La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.**

*La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

actuaciones municipales, en el hipotético caso de que se realizara la operación proyectada, conviene recordar, con carácter previo, que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 162 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el Presupuesto municipal es un instrumento que debe contener, en todo caso, las obligaciones que, como máximo, podrán reconocer la correspondiente Entidad local y sus organismos autónomos, así como, los derechos que se prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio presupuestario. Es decir, mientras que en el caso de los gastos el importe inicialmente previsto tiene carácter de máximos, de forma que, salvo modificación presupuestaria, en ningún caso podrá superarse el importe de cada una de las partidas de gasto; en el caso de los ingresos, las cantidades recogidas en el Presupuesto son una mera previsión – sin limitaciones en cuanto a su realización – de lo que se estima habrá de recaudarse durante el ejercicio por los distintos conceptos.

En tales circunstancias, por tanto, si las diversas actuaciones que tiene previsto realizar la Corporación durante el ejercicio generan algún gasto, para su ejecución material será preciso contar con el previo e ineludible reconocimiento en la correspondiente partida de gastos del Presupuesto; cosa que no ocurre en el caso de los ingresos, pues, cuando no estén previstos, bastará con su reconocimiento y aplicación presupuestaria, bien en el momento de reconocimiento del derecho previo al ingreso, bien de forma simultánea a la realización material de éste.

Por consiguiente, en el supuesto sometido a nuestra consideración, como quiera que, según nos dice el propio Alcalde, el contrato no origina gastos para el Ayuntamiento, su realización no tiene porque estar prevista en el Presupuesto de gastos, como tampoco tiene porque estar necesariamente prevista en el Presupuesto de ingresos la percepción del importe a abonar por el adjudicatario de la concesión, bastando, en este caso, como acabamos de decir, con su reconocimiento y aplicación al correspondiente concepto de ingresos del Presupuesto, previo reconocimiento del derecho antes del ingreso, o de forma simultánea a la realización material de éste.

Respecto a la cuestión relativa al concepto más adecuado para la imputación del hipotético ingreso que pudiera realizarse, como consecuencia de la concreta actuación desarrollada finalmente por el Ayuntamiento, preferimos, por el momento, aplazar



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

nuestra respuesta hasta conocer con certeza la opción finalmente elegida por la Corporación – de entre las varias posibles – para la instalación y puesta en servicio del edificio destinado a Residencia de Mayores y Centro de Día, teniendo en cuenta que se trata de una cuestión menor, que, en su momento, puede perfectamente responderse mediante una simple consulta telefónica a cualquiera de los Secretarios-Interventores adscritos a este Departamento.

**SEGUNDO**

En relación con la segunda de las cuestiones planteadas, el Sr. Alcalde nos dice que la Corporación que preside tiene prevista la enajenación, mediante concurso, de un terreno de propiedad municipal que ha correspondido al Ayuntamiento, en pago de la parte correspondiente al aprovechamiento lucrativo perteneciente a la Administración, tras el proyecto de reparcelación aprobado como consecuencia de la ejecución del desarrollo urbanístico del sector 12, de los comprendidos en las Normas Subsidiarias municipales. En principio, según continúa diciendo el propio Alcalde, el destino de los terrenos, una vez enajenados, será la construcción de viviendas de protección oficial, y los fondos obtenidos en dicha operación serían destinados a sufragar los gastos de construcción de un Centro Municipal de Atención a la Infancia y de un Centro Público de Cultura.

En tales circunstancias, el Sr. Alcalde nos formula las mismas preguntas realizadas respecto de la primera de las cuestiones, es decir, ¿si la enajenación, aunque el contrato no origine gastos para el Ayuntamiento, debe estar prevista en el Presupuesto municipal? Y, en caso afirmativo, ¿a qué partidas presupuestarias, tanto del estado de gastos, como de ingresos, deberían imputarse las cantidades obtenidas, en su caso, de la enajenación pretendida? Así mismo, nos pregunta, si con el producto obtenido tras la proyectada enajenación sería posible legalmente sufragar la ejecución de las obras, tanto del CAI como del Centro Cultural.

Pues bien, respecto de las dos primeras preguntas nos remitimos a lo dicho en el punto anterior, al objeto de evitar reiteraciones innecesarias, así como, a lo que en su momento diremos al final del presente punto.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

En cuanto al destino de los fondos obtenidos tras la enajenación del terreno de propiedad municipal, lo primero que debemos analizar es si la enajenación proyectada, con la finalidad de construir viviendas de protección oficial, se ajusta o no a la legalidad. A este respecto, lo primero que hay que recordar es que el terreno a enajenar sale del Patrimonio Municipal del Suelo, donde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77<sup>7</sup> del TRLOTAU, debió ingresar tras su cesión al Ayuntamiento. En segundo lugar, hay que decir que entre los posibles destinos de los terrenos integrantes del mencionado Patrimonio se encontraría, precisamente, la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, según lo previsto en el artículo 79.1 del TRLOTAU, en relación con el 39.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, cuyo carácter básico no resulta contradicho por la regulación contenida en el precepto autonómico mencionado. Luego, la proyectada operación de enajenación del terreno con destino a la construcción de viviendas de protección oficial, cumpliría, en principio, con uno de los fines perseguidos por el instrumento de los Patrimonios Públicos del Suelo, si bien su ejecución deberá realizarse, en todo caso, de acuerdo con lo previsto en el apartado 3<sup>8</sup> del citado artículo 79 del TRLOTAU.

---

<sup>7</sup> **Artículo 77. Los bienes integrantes de los patrimonios.**

*Integran los patrimonios públicos de suelo:*

a) *Los bienes patrimoniales de la Administración a los que una disposición legal o reglamentaria o el planeamiento territorial o urbanístico asigne expresamente tal destino, vincule a la construcción o rehabilitación de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública o atribuya cualquier otro uso de interés social.*

b) *Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.*

c) *Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.*

<sup>8</sup> **3.- Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:**

a) *Enajenados mediante concurso, por precio que no podrá ser nunca inferior al valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública. El pliego de condiciones fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.*

*En cualquier caso, los bienes enajenados quedarán adscritos a la construcción de viviendas u otros usos de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad y quedarán sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de esta Ley.*





DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Ahora bien, cuestión diferente es si los recursos obtenidos tras la enajenación del mencionado terreno – que, en principio, deberían integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo –, pueden legalmente destinarse a sufragar la ejecución de las obras de construcción de los mencionados equipamientos sociales. Pues bien, en este punto, hay que decir que las opiniones mantenidas por los diversos operadores jurídicos no son en absoluto pacíficas, pues, así como una doctrina jurisprudencial mayoritaria negó, en su día, la posibilidad legal de reinversión del producto de las enajenaciones de los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo en aquello que no contribuyera al aumento y conservación de éste; sin embargo, otra corriente jurisprudencial no encontró inconveniente alguno en admitir que, en determinadas condiciones, los recursos obtenidos tras la enajenación de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo puedan destinarse a la implantación, por ejemplo, de dotaciones públicas, flexibilizando así el destino de los bienes integrantes de dichos patrimonios.

Contemplada la cuestión a la luz de la regulación efectuada por nuestra legislación urbanística vigente, la respuesta no es, en principio, nada clara, pues, mientras el artículo 79.2 del TRLOTAU, parece admitir, en su letra c), el destino de todos los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo – sin distinción – a la *“construcción de equipamientos colectivos y otras instalaciones de uso público municipal”*, siempre que *“sean promovidos – que no ejecutados – por las Administraciones Públicas o sus sociedades instrumentales”*; el artículo 76.2, párrafo segundo, del mismo texto normativo, establece, por su parte, de forma nítida, que *“los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo... deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dichos patrimonios”*. A nuestro juicio, y a pesar de la aparente antinomia de los preceptos citados, sería admisible legalmente la proyectada operación, siempre que, como dice el primero de los preceptos citados, los equipamientos proyectados *“sean promovidos por las Administraciones Públicas o sus sociedades instrumentales”*.

Esa parece haber sido también la interpretación dada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en su Sentencia de 10 de julio de 2006, cuando, al

---



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

pronunciarse sobre la legalidad del destino de los ingresos obtenidos por un determinado Ayuntamiento, tras la enajenación de terrenos pertenecientes a su Patrimonio Municipal del Suelo, declaró superada la interpretación anterior del régimen jurídico de los bienes de dicho Patrimonio y su destino exclusivo a la conservación y ampliación del mismo, para afirmar, por el contrario, que, tras las sucesivas modificaciones legislativas realizadas en los artículos 76 a 79 del TRLOTAU, el legislador ha querido ampliar el concepto de los usos de interés social, flexibilizando, al mismo tiempo, los instrumentos en poder de las Corporaciones Locales para la mejor consecución de sus fines.

En cuanto al resto de las cuestiones planteadas, ya hemos dicho con anterioridad que, respecto de los gastos, éstos sólo tendrán incidencia presupuestaria en la medida en que, tras la formalización de una operación cualquiera realizada por el Ayuntamiento, aparezca a cargo de éste una obligación de contenido económico que implique la correlativa salida de fondos de su presupuesto. Por su parte, el tratamiento de los ingresos, en cuanto a su aplicación presupuestaria y contable, ésta dependerá del criterio que se mantenga sobre su propia naturaleza. Por eso, tratándose de bienes con cuya venta no se pretende obtener una renta, sino cumplir con la finalidad primordial de su existencia, como es, la construcción de viviendas de protección oficial, a nuestro juicio, no resultaría incorrecta la imputación de los recursos obtenidos mediante la enajenación dentro del capítulo VI del estado de ingresos del Presupuesto.

**TERCERO**

Finalmente, el primer edil nos informa de otra operación que tiene previsto realizar la Corporación que preside, como es la enajenación mediante concurso de suelo dotacional público de distinto uso – educativo y deportivo –, para destinarlo a la construcción de viviendas de protección oficial, preguntándonos si legalmente es posible dicha enajenación, sin necesidad de tener que tramitar previamente una modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

Pues bien, considerando lo dicho en el punto primero del presente Informe, sobre la inalienabilidad de los bienes de dominio público, así como, sobre el carácter demanial que, sin duda, ostentan los bienes calificados previamente por el



DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

planeamiento como suelo dotacional de carácter público, y de acuerdo con la descripción que de dicho tipo de suelo hace la Disposición Preliminar, número 10<sup>9</sup>, del TRLOTAU, al atribuir a éste el deber de servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, la respuesta deber ser necesariamente negativa, pues, además de estar prohibida, como decimos, la enajenación de los bienes de dominio público, la construcción de viviendas de protección oficial no forma parte, por el momento, del suelo dotacional descrito en la citada Disposición Preliminar.

Y decimos “por el momento”, porque según el proyecto de Ley de Medidas urgentes en materia de Vivienda y Suelo, por la que se modifica el TRLOTAU, actualmente en tramitación en sede parlamentaria, dentro del suelo dotacional previsto en la citada Disposición Preliminar se contempla una nueva modalidad de dicho tipo de suelo, denominado “*Suelo de equipamiento público residencial*”, destinado a satisfacer las necesidades temporales de vivienda por parte de determinados colectivos de personas aún por determinar. De salir adelante la expresada modificación en los términos propuestos, podría no ser necesaria la innovación del planeamiento, siempre que se mantenga el uso global mayoritario del sector y, más concretamente, el uso dotacional público del suelo destinado a la construcción de las referidas viviendas. En este punto, habrá de estarse, no obstante, a los concretos términos en que finalmente aparezca aprobada la nueva Ley, pues, es indudable que aun cuando el suelo dotacional público no genera aprovechamiento, no sabemos todavía qué ocurrirá con el suelo calificado como de “*equipamiento público residencial*”.

En cualquier caso, con la legislación actualmente en vigor, no es posible enajenar suelo dotacional de carácter público para destinarlo a la construcción de viviendas de protección oficial, ni siquiera en el supuesto de proceder a la previa modificación de su calificación, mediante la oportuna innovación del planeamiento, pues, no podemos olvidar que, precisamente por ser terrenos destinados a la

---

<sup>9</sup> **Disposición Preliminar.- El significado y alcance de los conceptos urbanísticos básicos utilizados en la Ley.**

10. Suelo dotacional: *el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.*



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
DE  
TOLEDO**



**ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN**

Núm. R. E. L. 0245000

construcción de dotaciones públicas, son de cesión obligatoria y gratuita, de forma que, si se transforma su destino, el Ayuntamiento, además de tener que modificar el planeamiento para atribuirles el correspondiente aprovechamiento, se arriesga también a que sean reivindicados por sus anteriores dueños.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no supe en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 25 Febrero de 2009