

LECCIÓN 6 EL PATRIMONIO COMO RECURSO DE LAS HACIENDAS AUTONÓMICAS Y LOCALES

Sumario

1. *Los ingresos patrimoniales: demanialidad y patrimonialidad*
2. *El Patrimonio de las Comunidades Autónomas*
3. *El Patrimonio de las Corporaciones locales*
 - 3.1 *El Patrimonio de las Corporaciones locales*
 - 3.2 *Referencia especial al Patrimonio Municipal del Suelo*

1. LOS INGRESOS PATRIMONIALES: DEMANIALIDAD Y PATRIMONIALIDAD

Art. 132 de la
CE

§1. La Constitución de 1978 dedica el art. 132 a los bienes públicos. Estos ingresos constituyen una modalidad de recurso que se añade al resto de fuentes de ingreso público. No obstante, la progresiva desaparición del patrimonio empresarial público a través de los procesos de liberalización de servicios públicos ha disminuido significativamente su relevancia como fuente de financiación pública¹.

Ley 33/2003,
de 3 de
noviembre, del
Patrimonio de
las AAPP

§2. El régimen patrimonial general de todas las Administraciones públicas se regula en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Esta ley incluye en su texto dos ámbitos normativos diferenciados: por un lado, aquellos preceptos que constituyen las bases del régimen jurídico patrimonial de todas las administraciones públicas (Estado, Comunidades Autónomas y Entidades locales), y, por otro, aquellos preceptos que son de aplicación exclusiva al patrimonio del Estado, en cuanto vienen a dar cumplimiento al mandato constitucional contenido en el art. 132.2 CE.

¹ Vid. RUIZ ALMENDRAL, V. y ZORNOZA PÉREZ, J. (2004), p.105.



La doble naturaleza de los preceptos incluidos en la Ley 33/2003 tiene su inmediato reflejo en lo dispuesto en su art. 2.2, conforme al cual *«serán de aplicación a las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas, los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda»*. Si atendemos a lo dispuesto en la mencionada disposición final segunda de la Ley 33/2003, en relación con los títulos competenciales, podemos constatar (apartado 5), que su núcleo fundamental está constituido por aquellos preceptos que se declaran básicos al amparo de lo dispuesto en el art. 149.1.18 CE, que atribuye al Estado competencia en relación con las *«bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas»* y la *«legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas»*.

Además de estas normas básicas, los restantes apartados de la citada disposición final segunda vienen a recoger aquellos preceptos que se declaran de *«aplicación general»* a todas las Administraciones públicas, en cuanto han sido dictados al amparo de competencias atribuidas al Estado con carácter exclusivo, bien por tratarse de normas civiles (art. 149.1.8 CE), de normas procesales (art. 149.1.6 CE), de normas sobre régimen económico de la Seguridad Social (art. 149.1.17 CE), o de legislación sobre expropiación forzosa (art. 149.1.18 CE)².

² Vid. Disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, que en relación con los títulos competenciales establece que : *“1. Las siguientes disposiciones de esta ley se dictan al amparo del artículo 149.1.6.ª de la Constitución, y son de aplicación general el artículo 43 y artículo 110, apartado 3. 2. Las siguientes disposiciones de esta ley se dictan al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución, y son de aplicación general, sin perjuicio de lo dispuesto en los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan: artículo 4; artículo 5, apartados 1, 2 y 4; artículo 7, apartado 1; artículo 15; artículo 17; artículo 18; artículo 20, apartados 2 y 3; artículo 22; artículo 23; artículo 30, apartados 1 y 2; artículo 37, apartados 1, 2 y 3; artículo 38, apartados 1 y 2; artículo 39; artículo 40; artículo 49; artículo 53; artículo 83, apartado 1; artículo 97; artículo 98; y artículo 99, apartado 1. 3. La disposición adicional tercera de esta Ley se dicta al amparo de la competencia atribuida al Estado por del artículo 149.1.17.ª de la Constitución sobre el «régimen económico de la Seguridad Social», y es de aplicación general. 4. Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 24 de esta ley se dictan al amparo de la competencia atribuida al Estado por del artículo 149.1.18.ª de la Constitución sobre la «legislación de expropiación forzosa», y es de aplicación general. 5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121,*



Así, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, se aplica íntegramente a la Administración General del Estado al recoger en un único texto tanto el régimen jurídico de sus bienes patrimoniales y demaniales (art. 132 CE), como aquellos preceptos que expresamente se declaran básicos o de aplicación general en la disposición final segunda, que también se aplican a las Comunidades Autónomas y a las Entidades locales; excluyéndose la aplicación a estas últimas de aquellos preceptos que no aparecen recogidos en la citada disposición final, en cuanto son de exclusiva aplicación al patrimonio del Estado, integrado, según lo dispuesto en el art. 9.1 de la Ley, por el patrimonio de la Administración General del Estado y los patrimonios de los organismos públicos que se encuentren en relación de dependencia o vinculación³.

*El Real
Decreto
1373/2009, de
29 de agosto*

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, ha sido desarrollada por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto. En lo que aquí interesa, dispone el art. 2.1 del Real Decreto 1373/2009 que serán de aplicación a las CCAA y a las Entidades locales aquellos preceptos enumerados en la disposición final única⁴.

El patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos. Aclara la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que no se entenderán incluidos en el patrimonio de las Administraciones públicas el dinero, los valores, los créditos y los demás recursos financieros de su hacienda ni, en el caso de las entidades públicas empresariales y entidades análogas dependientes de las Comunidades Autónomas o Corporaciones locales, los recursos que constituyan su tesorería.

apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta”.

³ Vid. STC 94/2013, de 23 de abril de 2013.

⁴ La Disposición final única del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, dispone que: “1. Los artículos 14 apartado 1, 49 y 53 de este reglamento se dictan al amparo de la competencia atribuida al Estado por el art. 149.1.18ª de la Constitución en materia de legislación civil y son de aplicación general, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan. 2. Los artículos 46.1, 48 y 68 apartado 2 que se dictan en desarrollo de los artículos 36, apartado 1 y 55 de la Ley, respectivamente, tienen el carácter de normas básicas del régimen jurídico de las Administraciones Públicas en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.18ª de la Constitución. 3. El resto de los artículos de este reglamento serán de aplicación en el ámbito del régimen jurídico patrimonial de la Administración General del Estado y de sus organismos autónomos”.



El régimen patrimonial de los bienes públicos está conformado por la agregación del conjunto de facultades y prerrogativas que corresponden a las Administraciones públicas para la defensa y conservación de sus bienes, facultades que en muchos casos resultan exorbitantes respecto de aquellas facultades que la legislación civil reconoce a los propietarios privados, en razón, tanto del sujeto titular de los bienes, como de la función que los propios bienes cumplen, al servicio de los intereses generales.

Por razón de su régimen jurídico, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales.

*El Patrimonio
de las AAPP:*

*-Bienes de
dominio público*

*- Bienes
patrimoniales*

Así, dispone el art. 338 del Código Civil que los bienes son de dominio público o de propiedad privada y califica en el art. 339 del Código Civil como bienes de dominio público: 1.º Los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos. 2.º Los que pertenecen privativamente al Estado, sin ser de uso común, y están destinados a algún servicio público o al fomento de la riqueza nacional, como las murallas, fortalezas y demás obras de defensa del territorio, y las minas, mientras que no se otorgue su concesión. El resto de bienes pertenecientes al Estado tienen el carácter de propiedad privada. La Ley 33/2003, de 3 de noviembre recoge también esta distinción en sus arts. 5 y 7.

1.1 Bienes y derechos de dominio público o demaniales

§3. Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales. Dispone la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, que son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la CE.

La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas debe ajustarse a los siguientes principios:

- a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.
- b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.
- c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.



- d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo.
- e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que establece la Ley 33/2003, de 3 de noviembre u otras especiales que otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad.
- f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- g) Cooperación y colaboración entre las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.

1.2 Bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales

§4. Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tienen el carácter de demaniales. En todo caso, tienen la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por estas sociedades, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales.

El régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales es el previsto en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en las disposiciones que la desarrollen o complementen. Supletoriamente, se aplican las normas del derecho administrativo, en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos y al procedimiento que ha de seguirse para ello, y las normas del derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico.

La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas debe ajustarse a los siguientes principios:

- a) Eficiencia y economía en su gestión.
- b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
- c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.



- d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

§5. La embargabilidad de los bienes públicos patrimoniales resulta una cuestión polémica. El art. 132 de la CE distingue tres tipos de bienes de titularidad pública: patrimoniales, comunales y demaniales y contempla en su apartado primero únicamente para los dos últimos los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

En el ámbito estatal, el art. 30.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, establece que ningún tribunal ni autoridad administrativa podrá dictar providencia de embargo ni despachar mandamiento de ejecución contra los bienes y derechos patrimoniales cuando se encuentren materialmente afectados a un servicio público o a una función pública, cuando sus rendimientos o el producto de su enajenación estén legalmente afectados a fines determinados, o cuando se trate de valores o títulos representativos del capital de sociedades estatales que ejecuten políticas públicas o presten servicios de interés económico general⁵.

Esta redacción que anuda la inembargabilidad a que los bienes patrimoniales se encuentren afectos a un servicio o a una función pública resulta coherente con la doctrina del Tribunal Constitucional que en la STC 166/1998, de 15 de julio, declaró la inconstitucionalidad y nulidad del art. 154.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales, en cuanto al inciso "*y bienes en general*", en la medida en que no excluía de la inembargabilidad los bienes patrimoniales no afectados a un uso o servicio público⁶.

Art. 173.2. del TRLRHL "*Los tribunales, jueces y autoridades administrativas no podrán despachar mandamientos de ejecución ni dictar providencias de embargo contra los derechos, fondos, valores y bienes de la hacienda local ni exigir fianzas, depósitos y cauciones a las entidades locales, excepto cuando se trate de bienes patrimoniales no afectados a un uso o servicio público*".

⁵ Vid. En el mismo sentido, art. 23.1 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. Y en el ámbito autonómico, por ejemplo, el art. 10 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

⁶ Vid. En la misma línea, las SSTC 211 y 228/1998, de 27 de octubre y 1 de diciembre.



Para la cobranza de tributos liquidados a organismos autónomos de carácter comercial de una CCAA, y sin perjuicio de las exenciones que puedan serles aplicables, el Tribunal Supremo ha reconocido que las Entidades locales, pueden utilizar el procedimiento de apremio y, decretar y practicar las diligencias de embargo que resulten pertinentes; y, asimismo, reconoce también la procedencia de la ejecución forzosa sobre los bienes patrimoniales de estos organismos que no estuvieren afectos a uso o servicio público, una vez cumplidas las prevenciones establecidas en la ley en punto a requerimiento de pago y notificaciones y con sujeción al procedimiento legalmente establecido⁷.

2. EL PATRIMONIO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

§6. El art. 149.1.18 CE habilita al Estado para dictar la normativa básica común a todas las Administraciones públicas en materia de régimen patrimonial. El Tribunal Constitucional ha subrayado que en las nociones de '*bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas*' y de '*legislación básica sobre contratos o concesiones administrativas*', contenidas en el art. 149.1.18 CE, es donde se reside la competencia estatal en materia de régimen patrimonial de las Administraciones Públicas⁸.

Desde una perspectiva hacendística, que es la que aquí interesa, el art. 157.1 de la CE recoge entre los recursos de las Comunidades Autónomas "*los rendimientos procedentes de su patrimonio e ingresos de derecho privado*". La Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las Comunidades Autónomas, dispone en su art. 5 que constituyen ingresos de Derecho privado de las Comunidades Autónomas los rendimientos o productos de cualquier naturaleza derivados de su patrimonio, así como las adquisiciones a título de herencia, legado o donación, y considera patrimonio de las Comunidades Autónomas el constituido por los bienes de su propiedad, así como por los derechos reales o personales de que sea titular, susceptibles de valoración económica, siempre que unos u otros se hallen afectos al uso o al servicio público. Asimismo, el art. 17 letra e) de la citada LO 8/1980 señala que las Comunidades Autónomas regularán por sus órganos competentes, de acuerdo con sus Estatutos, el régimen jurídico del patrimonio de las Comunidades Autónomas en el marco de la legislación básica del Estado.

⁷ Vid. STS de 29 de enero de 1999.

⁸ Vid. Entre otras, SSTC 162/2009, de 29 de junio y 94/2013, de 23 de abril de 2013.



Así, por ejemplo, el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, establece en su art. 51 que la Comunidad de Madrid, dentro de los principios de coordinación con las Haciendas estatal y local, goza de autonomía financiera, es titular de bienes de dominio público y de patrimonio y hacienda propios, de acuerdo con la Constitución, el Estatuto, la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas, y demás normas que la desarrollan. También detalla que el patrimonio de la Comunidad de Madrid está integrado por todos los bienes, derechos y acciones de los que sea titular, estén o no adscritos a algún uso o servicio público y cualquiera que sea su naturaleza y el título de adquisición, y al enumerar los ingresos que conforman la Hacienda de la Comunidad recoge en el art. 53.7 del Estatuto “*los rendimientos derivados del patrimonio de la Comunidad de Madrid y los ingresos de Derecho privado, herencias, legados y donaciones*”. Por último, remite a una Ley de la Asamblea la regulación del régimen jurídico del patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como su administración, conservación y defensa.

En desarrollo de esta previsión estatutaria, la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, se ocupa del régimen jurídico de los bienes y derechos de dominio público o demaniales, y de los demás bienes de dominio privado o patrimoniales, que integran el patrimonio de la Comunidad de Madrid. Dispone su art. 2 que el patrimonio de la Comunidad de Madrid está constituido por todos los bienes y derechos que le pertenezcan por cualquier título de adquisición y que tienen la consideración de patrimonio de la Comunidad de Madrid todos los bienes y derechos de la Administración de la misma, sus Organismos Autónomos, Entidades de Derecho público y demás Entes Públicos sujetos al Derecho público o privado.

La Ley 3/2001, de 21 de junio, también clasifica los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Comunidad de Madrid en demaniales o de dominio público y patrimoniales o de dominio privado. Configura de dominio público los bienes y derechos reales afectos al uso general o servicio público y aquéllos a los que una Ley otorgue expresamente ese carácter y enumera como bienes y derechos de dominio privado: a) Los bienes y derechos que no se hallen destinados al uso general o servicio público, b) Los derechos de arrendamiento, c) Los derechos de propiedad incorporea, sin perjuicio de que la utilización de los mismos quede destinada al uso general o servicio público, en cuyo caso adquirirán la condición de demaniales, d) Las acciones y participaciones de sociedades mercantiles y otros títulos valores y e) Los derechos derivados de la titularidad de los bienes de dominio privado.

§7. Los ingresos patrimoniales tienen su reflejo en los presupuestos de las Comunidades Autónomas en los Capítulos V y VI. El Capítulo V “Ingresos patrimoniales” incluye los ingresos derivados de la propiedad o del patrimonio de las CCAA (por ejemplo, los intereses de cuentas bancarias, alquileres de viviendas y otros bienes así como concesiones) y el Capítulo VI “Enajenación de inversiones reales” representa los ingresos derivados de la venta de bienes de capital propiedad de la CCAA. Si tomamos como referencia los datos publicados por el Ministerio de Hacienda el porcentaje de ingresos de naturaleza patrimonial en relación con el importe total de derechos reconocidos de las CCAA representa únicamente el 0,3% de estos derechos⁹.

Presupuesto de ingresos de las CCAA 2015. Datos consolidados (en miles de €)

INGRESOS	PREVISIONES DEFINITIVAS	% SOBRE EL TOTAL DE INGRESOS	DERECHOS RECONOCIDOS	% SOBRE EL TOTAL DE INGRESOS
1. Impuestos Directos	39.187.243,47	20,9	38.660.784,48	21,0
2. Impuestos Indirectos	51.268.427,67	27,4	50.708.987,13	27,5
3. Tasas, Precios Públicos y otros Ingresos	4.860.566,65	2,6	4.936.690,20	2,7
4. Transferencias Corrientes	41.003.588,46	21,9	37.300.827,26	20,3
5. Ingresos Patrimoniales	649.046,20	0,3	432.899,95	0,2
Operaciones Corrientes	136.968.872,46	73,1	132.040.189,03	71,7
6. Enajenación Inversiones Reales	1.341.034,39	0,7	108.367,23	0,1
7. Transferencias Capital	7.285.422,46	3,9	5.156.408,33	2,8
Operaciones de Capital	8.626.456,85	4,6	5.264.775,56	2,9
Operaciones no Financieras	145.595.329,30	77,7	137.304.964,59	74,5
8. Activos Financieros	2.796.948,06	1,5	513.026,78	0,3
9. Pasivos Financieros	38.908.181,55	20,8	46.362.267,14	25,2
Operaciones Financieras	41.705.129,61	22,3	46.875.293,92	25,5
TOTAL INGRESOS	187.300.458,91	100,0	184.180.258,51	100,0

En el contexto de crisis económica de la última década, y con la finalidad de reducir su déficit público, algunas Comunidades Autónomas han buscado fórmulas de optimización de su patrimonio, por ejemplo, la Comunidad de Madrid ha elaborado un Plan de Optimización Patrimonial con el objetivo de colaborar en el cumplimiento de los requerimientos de reducción del déficit público y de equilibrio presupuestario a través del cual persigue la reducción del gasto asociado a la gestión de los inmuebles y su rentabilización¹⁰.

⁹ Vid. Haciendas Autónomas en cifras 2015 (2017), en <http://www.minhap.gob.es>.

¹⁰ Vid. Plan de Optimización Patrimonial de la Comunidad de Madrid, en www.madrid.org.



Entre las alternativas o formulas empleadas destacan las siguientes:

- *Enajenación de inmuebles*: realizando subastas públicas para su venta. Por ejemplo, la Generalitat de Cataluña ha convocado diversas subastas de bienes inmuebles de su propiedad, a fin de obtener mayores ingresos que sirvan para equilibrar sus finanzas¹¹.
- *Sale and LeaseBack*: Supone la transmisión de bienes patrimoniales a una sociedad, que posteriormente procede a gestionar este patrimonio, arrendándolo a la propia administración pública o al sector privado. Este instrumento puede realizarse a través de una sociedad pública, una sociedad mixta o una sociedad privada. Por ejemplo, la Comunidad Autónoma de Andalucía ha acordado la enajenación de inmuebles propiedad de la Administración autonómica a favor de dos Entidades públicas: la Sociedad de Gestión, Financiación e Inversión Patrimonial, S.A. y la Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A.¹².
- *Arrendamiento*.

3. EL PATRIMONIO DE LAS CORPORACIONES LOCALES. REFERENCIA ESPECIAL AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

3.1 El patrimonio de las Corporaciones Locales

§8. La Carta Europea de Autonomía Local, al referirse a los recursos financieros de las Entidades locales, menciona a los ingresos patrimoniales de las Entidades Locales en su art. 9.3, señalando que una parte de los recursos financieros de las Entidades locales debe provenir de *ingresos patrimoniales* y de tributos locales respecto de los que tengan la potestad de fijar la cuota o el tipo dentro de los límites de la Ley. El art. 2.1 letra a) del Real Decreto-legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales al enumerar los recursos de las haciendas de las EELL se refiere expresamente a “*los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado*”.

¹¹ Vid. Por ejemplo, el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 6363 de 25 de abril de 2013, que recoge el anuncio de la CCAA de Cataluña de subasta pública al alza, mediante el procedimiento de presentación de ofertas en sobre cerrado, de determinados inmuebles para su adjudicación mediante primera y segunda subasta.

¹² Vid. FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, M.A. (2015): *Algunos posibles cambios en la gestión de los edificios administrativos. Especial referencia a las operaciones de lease-back*, en <http://laadministracionaldia.inap.es>.



El patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenecen¹³. El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales dispone que el patrimonio de las EELL se rige: a) por la legislación básica del Estado en materia de Régimen Local, b) por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas, c) Por la legislación que en el ámbito de sus competencias dicten las Comunidades Autónomas, d) en defecto de la legislación a que se refieren los apartados anteriores, por la legislación estatal no básica en materia de Régimen Local y bienes públicos, e) Por las Ordenanzas propias de cada entidad y, f) supletoriamente por las restantes normas de los ordenamientos jurídicos, administrativo y civil.

El Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales define los ingresos de derecho privado de las Entidades locales como aquellos rendimientos o productos de cualquier naturaleza derivados de su patrimonio, así como las adquisiciones a título de herencia, legado o donación. A estos efectos, la citada Ley considera patrimonio de las Entidades locales el constituido por los bienes de su propiedad, así como por los derechos reales o personales, de que sean titulares, susceptibles de valoración económica, siempre que unos y otros no se hallen afectos al uso o servicio público.

La ley de Haciendas locales aclara que en ningún caso tendrán la consideración de ingresos de derecho privado los que procedan, por cualquier concepto, de los bienes de dominio público local. Cuando estos ingresos deriven de la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local o serán tasas en aplicación del art. 20.1 A) del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, o cánones procedentes de la concesión de los aprovechamientos sobre dichos bienes de acuerdo con lo establecido en los arts. 80.7 y 87.6 del Reglamento de Bienes de las Entidades locales¹⁴.

¹³ Vid. Art. 79 de la LRBRL que establece que “1. El patrimonio de las Entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan. 2. Los bienes de las Entidades locales son de dominio público o patrimoniales. 3. Son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público. Tienen la consideración de comunales aquellos cuyo aprovechamiento corresponda al común de los vecinos”.

¹⁴ Vid. ARNAL SURIA, S. y GONZÁLEZ PUEYO, J.M. (2005), p.41.



También tiene la consideración de ingreso de derecho privado el importe obtenido en la enajenación de bienes integrantes del patrimonio de las Entidades locales como consecuencia de su desafectación como bienes de dominio público y posterior venta, aunque hasta entonces estuvieran sujetos a concesión administrativa.

El Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas establece una importante limitación al destino de los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales, dado que establece que no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales

§9. Los ingresos municipales son fundamentalmente: el IBI, las transferencias corrientes de la Administración General del Estado y las tasas por prestaciones de servicios públicos o realización de actividades y por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público. Los ingresos patrimoniales (Capítulos V y VI del Presupuesto de ingresos) representan solamente el 2,47 % sobre el total de ingresos no financieros¹⁵.

§10. En los últimos años, y con la finalidad de reducir su déficit público, también las Entidades locales han buscado fórmulas de optimización de su patrimonio.

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó el 28 de marzo de 2012, el Plan de Ajuste para el período 2012-2022 en aplicación del Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero, en el que se contemplaba, entre otras medidas, la necesidad de elaborar un Plan de Gestión Patrimonial de racionalización del patrimonio inmobiliario municipal con el fin de conseguir su mejor utilización y optimización.

El citado Plan de Gestión Patrimonial fue aprobado por la Dirección General de Patrimonio mediante Resolución de 3 de mayo de 2012, contemplando cuatro grandes objetivos: optimizar al máximo la ocupación de los edificios de propiedad municipal; resolver el mayor número de contratos de arrendamiento vigentes; renegociar los contratos de arrendamiento que no puedan resolverse para adecuar su renta a los precios de mercado y analizar los inmuebles de propiedad municipal seleccionando los que no sean imprescindibles para servicios u oficinas municipales y los que puedan ser susceptibles de enajenación en el mercado inmobiliario.

¹⁵ Vid. Haciendas Locales en cifras 2016 (Año 2018), p. 41, en www.minhap.gob.es.



3.2 El Patrimonio Municipal del Suelo

§11. El anclaje constitucional del Patrimonio Municipal del Suelo se encuentra en el art. 47 de la CE, que proclama que la comunidad debe participar en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos¹⁶. En esta materia existen competencias compartidas entre las distintas Administraciones Territoriales: el art. 149.1.13 de la CE dispone que corresponde al legislador estatal la legislación básica y la coordinación de la planificación general de la actividad económica; el art. 148.1.3 de la CE establece que corresponde al legislador autonómico la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, finalmente, el art. 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del régimen local, señala que los municipios ejercerán competencias propias en los términos establecidos en la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en :a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

Tras la STC 61/1997, de 20 de marzo, por la que se declararon inconstitucionales la mayoría de los artículos del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, TRLS 92) la regulación del Patrimonio Municipal del Suelo estaba constituida por los arts. 276 y 280.1 del TRLS 92, el art. 40.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV) y por la legislación autonómica en la materia.

¹⁶ 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.



Art. 276 del TRLS 92

“1. Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento general deberán constituir su respectivo Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen 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”.

Art. 280.1 del TRLS 92

“Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico”.

Respecto a la vigencia de estos preceptos, la citada STC 61/1997 señaló que encontraban cobertura en el art. 149.1.13 de la CE, que recoge la competencia estatal para establecer las bases y coordinación de la planificación económica en relación con la vivienda (art. 47 de la CE). La regulación del Patrimonio Municipal del Suelo ha experimentado modificaciones tras la aprobación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. Esta ley dedicó el capítulo segundo del Título V, artículos 33 y 34, a lo que ha pasado a denominarse Patrimonios Públicos del Suelo (PPS), donde quedan integrados los Patrimonios Municipales del Suelo. En lo que aquí interesa amplió el destino de los ingresos provenientes de la enajenación o monetarización de los bienes integrantes de los Patrimonios Públicos del Suelo, también precisó la expresión «usos de interés social» como destino de los bienes de los patrimonios públicos, y remitió a la expresa autorización de la legislación autonómica para el destino a alguno de los que denomina «fines admisibles», que serán: urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.



Artículo 34.1 Ley 8/2007, de 28 de mayo

“1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural”.

La Disposición Final 2ª de la citada Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera su texto y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y reguló en los artículos 38 y 39 los Patrimonios Públicos de suelo¹⁷.

Actualmente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se ocupa de los Patrimonios Público del suelo en los artículos 51 y 52.

¹⁷ Vid. D.F.2ª del Real Decreto-Legislativo 2/2008, de 20 de junio que establece que: “ Los artículos 38 y 39, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149. 1. 13.ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas”.



Artículo 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre. Destino 1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán 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. 2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación. 3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación. 4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos: a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial. Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística. b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas. 5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes: 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. El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas. Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.



La Disposición Final Cuarta de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, incluyó un nuevo apartado 5 al art. 39 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que actualmente se recoge en el citado apartado 5 del art. 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre. En cierto modo, esta reforma legal ha ampliado el margen de maniobra de los ayuntamientos respecto de su patrimonio público del suelo al permitir un destino distinto (reducción de la deuda comercial y financiera municipal), aunque lo haga de modo excepcional, con sujeción a determinados requisitos y exigiendo en todo caso que el importe efectivamente dispuesto para esa finalidad sea repuesto en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por el pleno de la corporación. En consecuencia, este destino, reducir su deuda comercial y financiera, no sólo es excepcional sino que también es provisional, ya que el importe debe ser repuesto por la Corporación Local a su Patrimonio público del suelo, en un plazo máximo de diez años.

El Tribunal Constitucional ha puesto de manifiesto que los límites impuestos a la decisión municipal, en general, y la intervención autorizatoria de la Administración que ejerza la tutela financiera del Ente local, en particular, sirven, a la preservación del patrimonio municipal del suelo y, en última instancia, a los intereses supralocales (sociales, medioambientales, culturales) que justifican su regulación como un patrimonio público separado vinculado a finalidades determinadas¹⁸.

§12. Esta regulación estatal del Patrimonio Municipal del Suelo se completa con la legislación autonómica que presenta particularidades en cada Comunidad Autónoma en aspectos relacionados con la obligatoriedad de su existencia, la integración del Patrimonio Municipal del Suelo en otras instituciones más amplias (Patrimonios Públicos del Suelo), la exigencia o no de registros especiales para anotar los bienes integrantes, las formas de enajenación, el origen de los bienes que lo integran o el destino que puede dárseles¹⁹.

Por ejemplo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dedica el Título IV a la “Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario” y su Cap. IV al “Instrumento de incidencia en el mercado inmobiliario”, destinando la Sección 1ª a los Patrimonios Públicos del Suelo (Arts. 173 a 178), entre los que se encuentran los Patrimonios Municipales del Suelo.

¹⁸ Vid. STC 101/2017, de 20 de julio (FJ 5).

¹⁹ Vid. Informe de Fiscalización de la Gestión y Control de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, Ejercicio 2004, Anexo II “El Patrimonio Municipal del Suelo en la legislación autonómica” (BOE N° 33 de 7 de febrero de 2009).



Así, integran el patrimonio público de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
- b) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
- c) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
- d) Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
- e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
- f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.
- g) Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.
- h) Los terrenos que reciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.
- i) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.



j) Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.

b) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

c) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

d) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

e) Los ingresos que perciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

Destino de los fondos adscritos al patrimonio público del suelo:

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, a cualquiera de los siguientes fines:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.

c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

d) Actuaciones declaradas de interés social.

e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.



f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
- Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
- Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares

§13. El Tribunal de Cuentas ha subrayado que el carácter vinculante de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a unos destinos específicos determina que los Ayuntamientos deben mantener un control y un seguimiento de la realización de los gastos en relación con los ingresos que los financian, por lo que es necesario identificar las partidas del presupuesto de gastos que se financian con recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, y el Tribunal Supremo ha fijado como doctrina consolidada que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye un patrimonio separado y afectado a unas concretas aplicaciones, es decir, que las dotaciones económicas puestas a disposición del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua de dicho patrimonio²⁰. En el caso de producirse irregularidades en los presupuestos municipales en relación con el destino de los recursos derivados del Patrimonio Municipal del Suelo, resultara necesario determinar su relevancia, lo que puede determinar desde la anulación de las concretas previsiones incorrectas, manteniendo la validez de las demás contenidas en el presupuesto, hasta la anulación de la totalidad del presupuesto cuando estas anomalías resulten sustanciales²¹.

²⁰ Vid. SSTS de 2 de noviembre de 2005 y 26 de junio de 2006.

²¹ Vid. STS de 26 de junio de 2012 que rechaza el recurso de casación presentado por el Ayuntamiento de las Rozas contra la sentencia del TSJ de Madrid de 18 de noviembre de 2010, que anuló y dejó sin efecto el Presupuesto General Municipal para el año 2008. En la misma línea, la STS de 29 de enero de 2013 que acuerda no ha lugar el recurso de casación presentado por el Ayuntamiento de Majadahonda contra la sentencia del TSJ de Madrid de 1 de diciembre de 2011 que anula los Presupuestos Generales del Ayuntamiento para el ejercicio 2008. Véase el Epígrafe 1.1 del Tema 4 sobre la posibilidad de “nulidad parcial” de los presupuestos de las Entidades Locales.



BIBLIOGRAFIA:

- ARNAL SURIA, S. y GONZÁLEZ PUEYO, J.M. (2005): *Comentarios al Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo)*, El Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados.
- CORCUERA TORRES, A. (2015): *Aspectos financieros de la reforma local*, en REALA, número extraordinario, INAP, enero.
- DÍAZ M. y MARÍN C. (2015): *Informe sobre “el Análisis de los Presupuestos de las CAA: cumplimiento 2014 y valoración de 2015”* (Fedea) en www.fedea.net.
- FERNÁNDEZ LLERA, R. y MORÁN MÉNDEZ, E. (2013): *Las Comunidades Autónomas en la crisis: cifras, planes y retos de control*, en Revista Auditoría Pública Nº 59.
- FERNÁNDEZ SCAGLIUSI, M.A. (2015): *Algunos posibles cambios en la gestión de los edificios administrativos. Especial referencia a las operaciones de lease-back*, en <http://laadministracionaldia.inap.es>.
- MARTIN QUERALT Y OTROS (2009): *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, en Editorial TECNOS.
- MESTRE DELGADO, J.F. (2010): *El régimen jurídico general del patrimonio de las Administraciones Públicas*, en el Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados.
- MONGAY LANCINA, R. (2010) *Prerrogativas de las Entidades Locales para la protección y defensa jurídica de su patrimonio*, en el Consultor de los Ayuntamientos y los Juzgados.
- RUIZ ALMENDRAL, V. y ZORNOZA PÉREZ, J.J.(2004): *Sistema tributario y Constitución*, en ZORNOZA PÉREZ, J. (coordinador) “Finanzas públicas y Constitución”, Tribunal Constitucional del Ecuador-Instituto de Derecho Público Comparado-Comisión Europea-Corporación Editora nacional, Quito
- OTROS:
- Haciendas Autónomas en cifras 2015. Año 2017. Ministerio de Hacienda, en www.minhap.gob.es.
 - Haciendas Locales en cifras 2015. Año 2017. Ministerio de Hacienda, en www.minhap.gob.es.
 - Informe de Fiscalización de la Gestión y Control de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, Ejercicio 2004, Anexo II “El Patrimonio Municipal del Suelo en la legislación autonómica” (BOE Nº.33 de 7 de febrero de 2009).