

**Pequeñas pinceladas sobre el desahucio administrativo de bienes en el Reglamento de Patrimonio de las Entidades locales de Cataluña.****Antecedente normativo**

Cita:

- Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local.
- Decreto 339/1998, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de los Entes locales de Cataluña.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**1. Introducción**

El desahucio administrativo constituye una de las prerrogativas o facultades de las Administraciones Públicas dirigidas a los poseedores de bienes inmuebles una vez extinguido el título que amparaba su tenencia (art. 41 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas<sup>1</sup>).

Esta prerrogativa autoriza a la Administración a recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales, sin auxilio judicial salvo en los supuestos en los que se requiera la obligada autorización judicial de entrada en el inmueble. El artículo 58 de la Ley 33/2003 define la potestad de desahucio de la siguiente forma:

*“Artículo 58. Potestad de desahucio.*

*Las Administraciones públicas podrán recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales cuando decaigan o desaparezcan el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación por terceros.”*

La potestad de desahucio se refiere a un medio para recuperar la posesión de un bien utilizado de forma legítima en virtud de un título que se ha extinguido y que reivindica la Administración. Aunque culmina con el lanzamiento de sus ocupantes no se identifica con él. En su ejercicio se sigue un procedimiento administrativo y aunque su objeto es similar al civil, la declaración parte de la Administración titular del bien.

<sup>1</sup> El artículo 41, apartado 1, de la Ley 33/2003, dispone:  
“Artículo 41. Facultades y prerrogativas.

1. Para la defensa de su patrimonio, las Administraciones públicas tendrán las siguientes facultades y prerrogativas:

- a) Investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente pertenezcan a su patrimonio.
- b) Deslindar en vía administrativa los inmuebles de su titularidad.
- c) Recuperar de oficio la posesión indebidamente perdida sobre sus bienes y derechos.
- d) Desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia.”

Las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de julio de 1987 (STS 15315/1987-ECLI:ES:TS:1987:15315 y STS 5483/1987-ECLI:ES:TS:1987:5483), caracterizan el desahucio administrativo de la forma siguiente (FJ 2):

*“El desahucio administrativo -art. 107 y siguientes del viejo Reglamento de Bienes y hoy 120 y siguientes del Real Decreto 1372/86, de 13 de junio- es un procedimiento de naturaleza administrativo, que, por tanto, desarrolla la Administración por sí sin intervención de los Tribunales y cuya finalidad última, en fase de ejecución forzosa, es el lanzamiento, por los propios agentes de aquélla, de quienes sin título bastante ocupan bienes de dominio público. En la mencionada fase constituye una variedad de la compulsión directa sobre las personas y justamente por ello hay que destacar que para su procedencia resulta imprescindible que el poseedor de los bienes carezca de título bastante para justificar su posición. Lo que en definitiva significa que si dicho poseedor presenta titulación suficiente no procederá esta vía compulsiva sin que previamente se haya destruido dicho título.”*

En el ejercicio del desahucio administrativo se exige una primera acción dirigida a extinguir o declarar la caducidad del título existente que ostente el poseedor del bien, para después efectuar el requerimiento voluntario de desalojo que permite el paso, en caso de negativa, al desalojo forzoso o lanzamiento en ejecución forzosa por la propia Administración.

En este sentido el artículo 59 de la mencionada Ley 33/2003 establece lo siguiente:

*“Artículo 59. Ejercicio de la potestad de desahucio.*

- 1. Para el ejercicio de la potestad de desahucio será necesaria la previa declaración de extinción o caducidad del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público.*
- 2. Esta declaración, así como los pronunciamientos que sean pertinentes en relación con la liquidación de la correspondiente situación posesoria y la determinación de la indemnización que, en su caso, sea procedente, se efectuarán en vía administrativa, previa instrucción del pertinente procedimiento, en el que deberá darse audiencia al interesado.*
- 3. La resolución que recaiga, que será ejecutiva sin perjuicio de los recursos que procedan, se notificará al detentador, y se le requerirá para que desocupe el bien, a cuyo fin se le concederá un plazo no superior a ocho días para que proceda a ello.*
- 4. Si el tenedor no atendiera el requerimiento, se procederá en la forma prevista en el capítulo V del título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se podrá solicitar para el lanzamiento el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, o imponer multas coercitivas de hasta un cinco por 100 del valor de los bienes ocupados, reiteradas por períodos de ocho días hasta que se produzca el desalojo.*
- 5. Los gastos que ocasione el desalojo serán a cargo del detentador, pudiendo hacerse efectivo su importe por la vía de apremio.”*

## 2. Regulación de la potestad de desahucio administrativo

La potestad de desahucio administrativo de las entidades locales se recoge, con carácter básico, en la citada Ley 33/2003 y su desarrollo se encuentra en Catalunya, en concreto, en su artículo 228 del texto refundido de la Ley municipal y de régimen local (Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril)<sup>2</sup> y en el Reglamento de Patrimonio de las Entidades locales (Decreto 336/1988, de 17 de octubre).

Su ejercicio ha de ajustarse a los supuestos específicamente previstos en el ordenamiento, fuera de ellos, se habrá de acudir a la vía jurisdiccional civil. Según señala José María Macías Castaño, Magistrado<sup>3</sup>, los supuestos son:

- extinción de los derechos constituidos sobre bienes de dominio público y comunales en virtud de autorización, concesión o cualquier otro título y de las situaciones posesorias a que tales títulos hayan dado lugar.
- desahucio de los titulares de los derechos de ocupación derivados de arrendamiento o cualquier otro derecho personal, extinguidos por la expropiación por el ente local de la finca sobre la que recaían.
- expropiación por el ente local de los derechos de arrendamiento o cualquier otro derecho personal relativo a la ocupación y constituidos sobre bienes patrimoniales de su titularidad.
- resolución de contratos de arrendamiento u otro derecho personal relativo a la ocupación y constituidos sobre fincas propiedad del ente local a favor de su personal por razón de la relación de servicios que prestan.
- resolución de contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial propiedad del ente local.
- extinción del precario constituido sobre bienes patrimoniales del ente local.

Esta potestad se enmarca dentro de los bienes de dominio público. El artículo 58 de la Ley 33/2003, dispone que las Administraciones Públicas pueden recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales cuando desaparezcan el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación por terceros.

El ejercicio de la acción de desahucio administrativo requiere, según se recoge en la Ley 33/2003, como se ha indicado, en primer lugar, la declaración de extinción del título, la extinción de la ocupación del bien demanial de titularidad municipal; en segundo lugar, se requiere el desalojo voluntario en un plazo no superior a ocho días y entrega del bien a la Administración en el plazo que indique la Ley; en tercer lugar, en caso de incumplimiento, se requiere el desalojo forzoso o lanzamiento.

---

<sup>2</sup> El artículo 228 del texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Catalunya, relativo a la extinción de derechos, establece:

*“La extinción de los derechos constituidos sobre los bienes de dominio público y comunales en virtud de autorización, concesión o cualquier otro título y de las situaciones posesorias a que han podido dar lugar, es efectuada por vía administrativa por los mismos entes locales, una vez instruido el expediente y escuchados los interesados, y puede dar lugar a indemnización si procede en derecho.”*

<sup>3</sup> Ponencia dictada en el seno del “Seminari de dret local”, sesión de abril de 2004.

El Reglamento de Patrimonio de los entes locales de Cataluña, en una compleja regulación dirigida, en principio, para el desahucio de bienes expropiados pero de aplicación a todos los titulares de derechos de ocupación extinguidos (art. 153.3) exige, una vez declarado extinguido el título de la ocupación, el cumplimiento de las fases antes indicadas previstas en la Ley 33/2003.

Así, se establece un requerimiento de desalojo voluntario al interesado para que en el plazo de quince días a contar desde la notificación, formule una propuesta sobre el plazo necesario para desalojar (art. 155.1). Este plazo nunca será superior a cinco meses; en este sentido, el requerimiento ha de advertirle que habrá de desalojar la finca en el plazo de cinco meses a contar desde la notificación (art. 158).

Transcurrido este plazo, en caso de no haber sido atendido el requerimiento, el presidente de la entidad local ha de requerir al interesado para que en el plazo de diez días proceda a su desalojo (desalojo forzoso) (art. 160.1). El incumplimiento de este requerimiento en el plazo concedido habilita a la Administración para proceder al desahucio administrativo.

Así se dispone en el artículo 161 del Reglamento cuando establece “*Si a pesar del requerimiento que se dirige a quien ocupa el inmueble expropiado, con título o sin él, no lo desaloja dentro de los plazos correspondientes, la corporación ha de proceder a ejecutar el desahucio administrativo por vía administrativa*”. El apartado segundo de dicho artículo dispone que transcurrido el plazo de 8 días siguientes al de 10 días concedido para el desalojo voluntario sin que éste se haya llevado a cabo, el Alcalde le advertirá del desahucio en el plazo de 5 días más.

El desahucio lo realiza la Administración por sus propios medios en el día fijado y es suficiente la orden escrita del Alcalde de la que se ha de entregar copia al interesado.

En el caso de que éste no dé su consentimiento, tras dejar constancia de esta circunstancia en el acta extendida al efecto y que ha de adjuntarse al expediente de desahucio, se habrá de solicitar la pertinente autorización judicial. Así se recoge en el artículo 161 apartado 4 del Reglamento lo que supone una excepción al principio de autotutela de la Administración. Esta exigencia tiene su fundamento en el artículo 18.2 de la Constitución, que proclama el principio de inviolabilidad del domicilio y fue recogida, en el marco de la actuación administrativa en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Procedimiento administrativo y del régimen jurídico común, actualmente, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando en la ejecución subsidiaria, tras relacionar los medios de ejecución forzosa de los que disponen las Administraciones Públicas, se establece, en el apartado tercero del artículo 100, lo siguiente: “*Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran la autorización de su titular, las Administraciones Públicas deberán obtener el consentimiento del mismo o, en su defecto, la oportuna autorización judicial*”.

La Ley de la jurisdicción contencioso administrativa atribuye al conocimiento de los juzgados de lo contencioso administrativo la autorización de entrada en domicilio. Para ello, según el Tribunal Constitucional se requiere que la solicitud se

fundamente en una resolución o acto que finalice el procedimiento aunque no es exigible su firmeza, se puede fundamentar en un acto de trámite cuando sea necesario para el cumplimiento de éste. En la solicitud no rige el principio de subsidiariedad es decir, no es preciso para su solicitud que se haya producido previamente una negativa para facilitar el acceso voluntario al domicilio. Por otro lado, se ha de tener en cuenta que el juez en la autorización es el de la autorización de entrada no el de la legalidad del acto, es decir, sólo verifica si la entrada en domicilio cumple los requisitos para ello, sin más restricciones; comprueba la correcta identificación del interesado y del domicilio, verifica la realidad del acto administrativo que se pretende ejecutar, comprueba la competencia del órgano que ha dictado el acto, descarta la existencia de irregularidades, verifica la proporcionalidad de la medida.

Los gastos del desahucio van a cargo del desahuciado (art. 162).

La determinación de los gastos es contradictoria; la entidad local ha de notificar a la persona interesada la cantidad en que fija provisionalmente el importe, con certificación detallada de los productos y la requerirá para dar su conformidad. Transcurrido dicho plazo la entidad local fijará definitivamente la cantidad y requerirá de pago al deudor para lo que se ha de conceder los mismos plazos que se conceden para el pago voluntario de las deudas tributarias. En caso de no efectuar el pago en periodo voluntario se habrá de exigir por el procedimiento de apremio de acuerdo con las normas vigentes.

Para la determinación del coste del lanzamiento se habrá de tener en cuenta el personal que interviene en él, sus salarios y los elementos materiales que correspondan, calculado en función del tiempo invertido.