

Cuerpo Administrativo. Turno de Promoción Interna

TEMA 6

Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Disposiciones generales. Bienes demaniales de la Comunidad Autónoma: Afectación, desafectación y mutación de bienes demaniales. Bienes patrimoniales de la Comunidad Autónoma: Adquisición.

Autor: Clemente Sarabia Blanco

Fecha actualización: mayo 2023

ÍNDICE

RESUMEN.....	2
OBJETIVOS.....	2
1. PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.1. Concepto de patrimonio de las Administraciones Públicas.....	3
2. BIENES DEMANIALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: AFECTACIÓN, DESAFECTACIÓN Y MUTACIÓN DE BIENES DEMANIALES.....	5
2.1. Los bienes demaniales.....	5
2.2. La afectación demanial: modalidades.....	9
2.3. La desafectación: modalidades.....	11
2.4. La mutación demanial: modalidades.....	13
2.4.1. Por cambio de sujetos:.....	13
2.4.2. Por cambio de afectación.....	14
3. BIENES PATRIMONIALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: ADQUISICIÓN..	15
3.1. Atribución por ley.....	16
3.2. Prescripción adquisitiva.....	17
3.3. Ocupación.....	17
3.4. Adjudicación.....	17
3.5. Adquisiciones onerosas.....	18
3.6. Adquisiciones gratuitas.....	22
3.7. Arrendamientos.....	23
3.8. Incorporación de bienes de organismos públicos.....	24
BIBLIOGRAFÍA.....	25



RESUMEN.

El presente tema pretende dar a conocer los aspectos esenciales del régimen jurídico por el que se rige el patrimonio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Así, partiendo de la noción de dominio público o demanialidad, como figura crucial de este ámbito del derecho administrativo, se recogen las figuras básicas de la afectación y desafectación demanial, que se configuran como las puertas de entrada y de salida, respectivamente, del dominio público para los bienes y derechos de titularidad pública. Por último, se desarrollan los diferentes mecanismos a través de los cuales la Administración regional procura la adquisición de los bienes necesarios para el desarrollo de las funciones que tiene encomendadas.

OBJETIVOS.

1. Conocer que bienes y derechos integran el patrimonio de la CARM.
2. Diferenciar entre bienes demaniales y patrimoniales.
3. Identificar las características que definen a los bienes de dominio público.
4. Conocer el régimen general del uso de los bienes demaniales.
5. Conocer los actos y negocios a través de los cuales la CARM adquiere los bienes y derechos que conforman su patrimonio.

1. PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. Concepto de patrimonio de las Administraciones Públicas.

Las Administraciones Públicas, para el desempeño de las tareas que les corresponden cuentan, además de con los poderes o potestades jurídicas que el ordenamiento les otorga, con un conjunto de medios.

Unos son medios personales, constituidos por todas aquellas personas que, bajo cualquier vínculo jurídico, prestan servicios a la Administración. Otros son medios, recursos o derechos económicos o financieros, que constituyen lo que en nuestro Derecho se denomina la Hacienda Pública. Otros, por último, son bienes distintos de los anteriores, de diversa naturaleza, así como ciertos derechos reales sobre cosas ajenas. Estos son los que calificamos de bienes públicos.

Lo que caracteriza a los bienes públicos es, por tanto, que su titularidad corresponde a una Administración Pública. El criterio esencial para identificar estos bienes es, pues, el criterio subjetivo de su pertenencia.

A este criterio hay que añadir otro complementario. Los bienes públicos además son bienes –ya sean materiales o incorporales, muebles o inmuebles, o derechos reales sobre bienes ajenos-, que se someten a un régimen jurídico especial, en todo o en parte diferente del aplicable a los bienes y derechos de que son titulares los sujetos privados.

Este régimen jurídico es consecuencia de la propia naturaleza de la Administración Pública. Al ser la Administración una organización destinada por esencia al servicio de los intereses generales, no puede usar y disponer de los bienes que le pertenecen como un propietario particular. Los bienes de la Administración están destinados al cumplimiento de los fines de interés público. De ahí que el Derecho establezca normas particulares de adquisición, uso y disfrute y, en su caso, enajenación de estos bienes. Y de ahí que se preocupe por arbitrar un régimen especial de protección de los mismos.

El régimen general aplicable al patrimonio de la CARM está constituido, primeramente por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en todo aquello que resulte de aplicación general o básica (disposición final segunda). El objeto primordial de la Ley aparece definido claramente en su artículo 1, precepto que, por otro lado, tiene carácter básico y, por tanto, es aplicable a todas las

CARM. Cuerpo Administrativo. PI.

Tema 6. Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Disposiciones generales. Bienes demaniales de la Comunidad Autónoma: Afectación, desafectación y mutación de bienes demaniales. Bienes Patrimoniales de la Comunidad Autónoma: Adquisición.

Administraciones Públicas: fijar las bases del régimen patrimonial de todas las Administraciones Públicas.

Seguidamente, resulta de aplicación (en todo lo que no tenga carácter básico ni de aplicación general en la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre) la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la CARM.

Atendiendo a lo anterior, surge la necesidad de definir, en primer lugar qué se entiende por “Patrimonio de las Administraciones Públicas” y qué se entiende por “Patrimonio de la CARM” en el marco de la ley regional.

El concepto de “Patrimonio de las Administraciones Públicas” se define de una manera clara en el artículo 3 LPAP 33/2003, de 3 de noviembre.

Así, dice la Ley, en primer lugar, que el Patrimonio de las Administraciones Públicas está constituido por todos los bienes y derechos de las mismas, cualquiera que sea su naturaleza, es decir, ya sea el bien patrimonial o demanial.

Sin embargo, y a pesar de este concepto a priori expansivo del patrimonio de las Administraciones Públicas, existe una exclusión que se recoge en el párrafo 2º del artículo, al preverse la no inclusión en dicho concepto del dinero, los valores, los créditos, y los demás recursos financieros de su hacienda, pese a que todos estos elementos constituyen en términos cuantitativos y de facto la parte más importante y esencial de ese Patrimonio global de las Administraciones.

El concepto de patrimonio de la CARM lo recoge el artículo 1 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio, que determina que el patrimonio de la misma está integrado por todos aquellos bienes y derechos de los que sea titular, cualquiera que sea el título para su adquisición y el destino a que se afecten, así como los bienes y derechos de las entidades de derecho público dependientes de la misma, sin perjuicio de las especialidades contenidas en la propia LPRM 3/1992, de 30 de julio y en sus leyes de creación.

Así mismo, el artículo 2 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio establece que la titularidad de los bienes y derechos atribuidos a la Asamblea Regional será, en todo caso, de la Comunidad Autónoma, aún a pesar de reconocer su autonomía patrimonial.

Teniendo, pues, en cuenta que el Patrimonio de la CARM está constituido tanto por sus bienes patrimoniales como por sus bienes demaniales, es preciso profundizar en su concepto conforme a la Ley.

Son bienes demaniales según la LPRM 3/1992, de 30 de julio –artículo 5.1- los afectados al uso general o al servicio público (por ejemplo, un edificio de uso administrativo), o aquellos a que una ley otorga expresamente el carácter de demaniales (por ejemplo, en nuestro caso, los destinados a oficinas o servicios administrativos, conforme lo previsto en el artículo 5.2).

Y son bienes patrimoniales –artículo 6- los que siendo de titularidad de la CARM, no tengan el carácter de demaniales. Como se puede observar, la categoría de bien patrimonial queda con un carácter puramente residual, puesto que la práctica totalidad de los bienes de que son titulares las Administraciones Públicas están destinados a la satisfacción de algún tipo de fin o función pública.

No obstante, la LPRM 3/1992, de 30 de julio califica expresamente como bienes y derechos patrimoniales los bienes muebles necesarios para el desenvolvimiento de los servicios públicos o para el ornato y decoración de las dependencias oficiales, los derechos derivados de la titularidad de los bienes patrimoniales de la Comunidad Autónoma, los derechos reales que le pertenezcan no afectos a un uso general o a un servicio público, los derechos arrendaticios y demás de carácter personal, los títulos representativos de capital y demás participaciones en sociedades constituidas de conformidad con el derecho privado y los derechos de propiedad incorporal.

2. BIENES DEMANIALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: AFECTACIÓN, DESAFECTACIÓN Y MUTACIÓN DE BIENES DEMANIALES.

2.1. Los bienes demaniales.

Ya hemos visto como las Administraciones Públicas, como sujetos con personalidad jurídica, pueden ser titulares de bienes y también de derechos. Esta titularidad pública se distingue por tener un régimen jurídico específico diferente del régimen de la propiedad del derecho privado. Los bienes de la Administración Pública se clasifican en bienes de patrimoniales y demaniales, que están sometidos a un régimen jurídico distinto, basado en su afectación.

Así, los bienes de dominio público se caracterizan porque, siendo titularidad de la Administración, se encuentran destinados a un uso o servicio público, lo que justifica un régimen jurídico exorbitante del derecho privado, que tiene su fundamento en la propia Constitución. Por tanto, podemos acercarnos al concepto de dominio público definiéndolo como aquellos bienes de la Administración Pública sometidos a un

régimen jurídico exorbitante del derecho Civil, por razones de interés general.

Siguiendo con esta definición podemos afirmar que el dominio público está constituido por aquellas propiedades administrativas afectadas a la utilidad pública y que como consecuencia de esta afectación resultan sometidas a un régimen especial de utilización y protección. Los elementos que se extraen del análisis de esta definición son los siguientes: a) El dominio público supone una relación de propiedad. b) Se trata de propiedades administrativas, o propiedades especiales, con notas que la separan de la propiedad común, pues son bienes cuyo titular es una Administración Pública. c) Se trata de bienes que están afectados a la utilidad pública, es decir, son bienes destinados a satisfacer necesidades de carácter público: bien al uso público, bien a algún servicio público o bien y según se desprende del Código Civil, al fomento de la riqueza nacional. d) Están sometidos a un régimen jurídico especial. Las reglas de utilización y protección de estos bienes demaniales presentan características especiales y les dotan de una especial protección con objeto de garantizar su destino a la utilidad pública a la que están afectados.

Para estudiar la regulación jurídica del dominio público, es necesario partir del Artículo 132 de la Constitución Española de 1978, que establece:

- 1) *La Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.*
- 2) *Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y en todo caso la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.*
- 3) *Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación.*

Es decir, la Constitución, como norma fundamental del Estado recoge los principios básicos e inspiradores del dominio público y remite, como en tantas ocasiones, a la Ley, la regulación del régimen jurídico concreto al que quedarán sometidos estos bienes. Sin embargo, al tratarse de bienes cuya titularidad corresponde a las distintas Administraciones Públicas, también habrá que acudir a la legislación propia de cada una de ellas. En el caso de la CARM, ya hemos visto que la norma principal es la LPRM 3/1992, de 30 de julio, sin olvidar aquellos artículos básicos o de aplicación general recogidos en la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre y su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

Además de la LPRM 3/1992, de 30 de julio, hemos de tener en cuenta aquellas normas que regulan de manera específica determinados bienes demaniales, y que resultan de aplicación preferente conforme lo establecido en el artículo 3 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio, algunas de las cuales son de ámbito estatal: la Ley 3/1996, de 16 de mayo, de Puertos de la CARM, la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la CARM, la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, etc.

Como ya se ha advertido, el régimen jurídico de los bienes de dominio público es diferente al régimen de los bienes privados, porque su titular es una Administración Pública que precisa de privilegios y poderes exorbitantes para proteger el fin público a que están destinados estos bienes.

Hoy día la nota de la inalienabilidad es la característica fundamental del demanio, que en ningún caso puede ser objeto de tráfico jurídico privado. Lo que impide la comerciabilidad de los bienes de dominio público es, por tanto, su afectación a un uso o servicio público, de modo que cuando se produzca su desafectación, por dejar de cumplir un fin o un servicio público, y se convierta en patrimonial, podrá volver a ser objeto de comercio.

La inalienabilidad comprende además tres notas características, cuya base legal se halla, como ya se apuntó, en el artículo 132 de nuestra norma fundamental:

- 1) Inalienabilidad: Los bienes de dominio público no pueden ser objeto de enajenación por ningún tipo de negocio jurídico, ya sea acto o contrato. Esta afirmación supone que cualquier venta de estos bienes será nula de pleno derecho sin que pueda ser subsanada o convalidada.

El fundamento de la inalienabilidad hay verlo directamente en la afectación. Se proclama la inalienabilidad precisamente por la necesidad de defender el cumplimiento de la función pública a la que el bien esté afectado. Este principio es por tanto una regla para proteger la afectación, conservando la titularidad administrativa de los bienes. Con la inalienabilidad se garantiza la inseparabilidad de los bienes de su función pública. Así, si la Administración quiere vender un bien de naturaleza demanial, ha de desafectarlo previamente de la finalidad pública que cumple, porque de lo contrario, el acto sería nulo de pleno derecho.

- 2) Imprescriptibilidad: Los bienes demaniales no están sujetos a usucapión o

prescripción adquisitiva¹, por lo cual no pueden ser adquiridos a favor de un patrimonio privado utilizando las reglas de la prescripción adquisitiva. Se defiende así la integridad del dominio público frente a usucapiones de los particulares que, de aplicarse el régimen común, terminarían por imponerse por el transcurso del tiempo. Es decir, en otras palabras, si todos los bienes que integran el demanio están fuera del comercio, ello supone que no pueden ser adquiridos por prescripción por parte de tercero, aunque éste los posea en concepto de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida. En efecto, al ser los bienes de dominio público indisponibles para la propia Administración, no pierden su titularidad pública, aunque la Administración pierda de manera prolongada su posesión fáctica.

3) Inembargabilidad: Este principio recogido también en el Artículo 132 de la Constitución significa que no se admiten apremios ni embargos sobre los bienes demaniales de la Administración. Pública. Hasta 1998 se entendía que la nota de inembargabilidad era aplicable indistintamente a los bienes demaniales y a los bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas.

Sin embargo, la ya famosa sentencia del Tribunal Constitucional 166/1998 de 15 de julio declaró contrario a la Constitución, el artículo 154.2 de la Ley de Haciendas Locales (“No se podrán despachar mandamientos de ejecución ni dictar providencias de embargo contra los derechos, fondos, valores, y bienes en general de la Hacienda Local”) que recogía este principio de inembargabilidad de los bienes patrimoniales de los municipios. La sentencia se fundamenta para declarar la nulidad de dicho artículo, en la vulneración del artículo 24.2 de la Constitución, en su vertiente de derecho subjetivo a la ejecución de las resoluciones judiciales firmes, ya que la extensión de la nota de la inembargabilidad a los bienes patrimoniales dificulta la ejecución de las sentencias que condenan a la Administración.

Así, frente al criterio expansivo que manejaba la anterior Ley de Patrimonio del Estado en la que tanto bienes patrimoniales como demaniales gozaban de la nota de la inembargabilidad, el art. 30 de la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre establece que junto a los bienes de dominio público van a beneficiarse de la

¹ Usucapión: es un modo de adquirir la propiedad por posesión de la cosa durante un tiempo determinado. El Código Civil permite que se adquieran por usucapión el dominio y otros derechos reales. Para ello basta con que el poseedor lo haya sido por mucho tiempo, de modo que la usucapión funcionaría como una especie de consolidación del derecho.

inembargabilidad todos los bienes y derechos patrimoniales materialmente afectados a un servicio o función pública, así como los rendimientos o el producto de su enajenación legalmente afectados a fines determinados y los valores o títulos representativos de capital de sociedades estatales que ejecuten políticas públicas o presten servicios de interés económico general, y todo ello al objeto de salvaguardar la continuidad en la prestación de los servicios públicos. Vemos así cómo la Ley ha creado un nuevo concepto: el de bien patrimonial materialmente afectado a un fin público determinado, evitando de esta manera la posibilidad de que pueda ser objeto de embargo.

2.2. La afectación demanial: modalidades.

La configuración legal del concepto afectación aparece recogida en el artículo 22 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio. Este precepto se centra en la idea de la vinculación de un determinado objeto a una finalidad o destino, lo que en el campo del Derecho Administrativo y referida a los bienes de las Administraciones Públicas, se traduce en la vinculación de estos bienes y derechos a dos concretos objetos: el uso general y el servicio público. Así se puede afirmar que la afectación será la acción o efecto de dar a un bien del que es titular la Administración Pública, un destino que provoque la incorporación de aquél en el dominio público. La expresión afectar es pues sinónimo de destinar, ya que este destino es precisamente lo que va a determinar la calificación jurídica de dominio público del bien.

De lo hasta aquí expuesto podemos dar una primera definición del concepto de afectación cómo aquel acto en virtud del cual los bienes son destinados al cumplimiento de una función de utilidad pública, lo que supone un cambio en la naturaleza del bien, de tal forma que, mediante la afectación, los bienes pasan a ser de dominio público.

En cuanto a las modalidades, por la forma en que se lleva a cabo la afectación cabe hablar de afectaciones expresas, implícitas o tácitas y presuntas.

a) Expresa.

De la letra del artículo 23 se deduce que la afectación debe hacerse, como norma general en virtud de acto expreso por el órgano competente, es decir, el actual Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital, excepto en los casos de afectación a fines o servicios públicos encomendados a los organismos públicos, para cuya afectación expresa será competente el titular de la Consejería de la que

dependan. En dicho acto se recogerá el bien o derecho que va a quedar integrado en el dominio público, el fin a que se destina, así como el órgano al que va a corresponder el ejercicio de las competencias demaniales propias del régimen de especial protección. No obstante, la plena eficacia de la afectación vendrá demorada legalmente a la formalización del acta de recepción de los bienes afectados por el órgano al que se atribuyan las competencias demaniales sobre el bien en el propio acto de afectación. Dentro de esta primera categoría cabe hacer referencia a una subdivisión:

i) Afectación expresa genérica por Ley formal.

En este caso la afectación arranca de una declaración legal, por lo que hay que entender que sus efectos se producen *ex lege*. Así ocurre en el caso de los bienes demaniales por naturaleza, es decir, aquellos que se han declarado legalmente demaniales con carácter general por el hecho de reunir unas características determinadas, como es el caso de las aguas de dominio público hidráulicos, o el dominio público marítimo-terrestre. Se trata de grupos de bienes demaniales que cuentan con su propia regulación específica, la denominada legislación sectorial y que prevalece, para dichos bienes, sobre la LPRM 3/1992, de 30 de julio y la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre, tal y como hemos advertido anteriormente.

ii) Afectación expresa singular por resolución administrativa.

En este supuesto se encuadran el resto de afectaciones producidas por disposiciones de rango inferior a la ley, fundamentalmente, por actos administrativos. Como regla general, es competencia del actual Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital la afectación de bienes y derechos al dominio público, excepto en los casos de afectación a fines o servicios públicos encomendados a los organismos públicos, para cuya afectación expresa será competente el titular de la Consejería de la que dependan.

b) Implícita o tácita.

Es la afectación que se produce de forma refleja como consecuencia de un acto de contenido distinto, también administrativo, pero no dirigido de modo inmediato a esa finalidad. Es decir, en estos casos existe un acto dictado con una finalidad distinta de la afectación, pero que va a llevar aparejada ésta de manera implícita (por ejemplo, los

bienes adquiridos por expropiación forzosa).

c) Presunta.

Tiene lugar esta modalidad de afectación cuando se produce sin acto formal, deducida únicamente de determinados comportamientos. Son los supuestos regulados en los artículos 23.2.b) de la LPRM 3/1992, de 30 de julio: Utilización pública, notoria y continuada por la CARM de bienes o derechos de su titularidad para un uso o servicio público o la adquisición de bienes o derechos por usucapión por la propia CARM.

d) Adscripción.

Por último, hemos de hacer referencia a la adscripción. El procedimiento de adscripción supone vincular un bien de naturaleza jurídica patrimonial a un Organismo Público concreto para el desempeño de sus funciones, adquiriendo, desde ese momento el carácter de bien demanial, conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio. La competencia para la adscripción le corresponde al Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital, sin perjuicio de que pueda llevarse a cabo mediante Ley de la Asamblea Regional.

2.3. La desafectación: modalidades.

Supone la desvinculación de un bien de dominio público del fin de uso general o de servicio público al que está destinado. Se trata pues de la figura opuesta a la afectación ya que, si con la afectación los bienes pasaban a incorporarse al dominio público, con la desafectación dejan de ser demaniales, para incorporarse al régimen de los bienes patrimoniales, sin que por ello se pierda su titularidad pública. Este efecto de cambio de calificación y régimen jurídico que produce la desafectación y que se deriva de la desvinculación de los bienes del uso general o de los servicios públicos al que estaban afectados, comporta que dichos bienes siguen perteneciendo al conjunto del patrimonio de la CARM, aunque a partir de la desafectación pertenezcan al grupo de los bienes patrimoniales y como tales no pueda predicarse de ellos la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad propia de los bienes demaniales.

La regla general establecida en el artículo 28 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio es que la desafectación ha de ser expresa, ya sea por un acto administrativo del Consejo de Gobierno, o bien por ley de la Asamblea Regional. Sin embargo, el propio artículo 28 determina que respecto de aquellos bienes o derechos que hayan sido adquiridos mediante expropiación forzosa, el reconocimiento del derecho de reversión llevará implícita la desafectación del bien o derecho a que se refiera.

En cuanto a las modalidades, podemos distinguir las siguientes:

1) **En el demanio natural:**

- a) **Por cambio legal (degradación):** por ejemplo, si la vigente legislación minera se sustituyese por otra que admitiese la propiedad privada sobre las minas, esto supondría una declaración legal de desafectación.
- b) **Por cambio en las condiciones naturales (desnaturalización):** por ejemplo, los supuestos de los cauces de los ríos que quedan abandonados por cambiar naturalmente el curso de las aguas.

2) **En el demanio artificial:**

- a) **Desafectación expresa:** son los supuestos en que a través de un acto administrativo singular y expreso se declara formalmente la desafectación de un bien concreto del fin o servicio público que venía cumplimiento.
- b) **Desafectación implícita:** como en el supuesto de la afectación, se refiere a casos en que se produce la desafectación como acto reflejo de otro acto de contenido distinto. El ejemplo más clásico y notorio es el de la reversión de los bienes expropiados previsto en la actual Legislación de Expropiación Forzosa, en la que la pérdida de la condición demanial de un bien se realiza en una declaración que no tiene por finalidad directa establecer esa pérdida de demanialidad sino que se trata de un acto que tiene su origen en la desaparición de la causa de expropiación forzosa.

La figura de la desadscripción, regulada en el artículo 27 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio, es la figura contraria a la de la adscripción, resultando todos sus elementos paralelos pero opuestos a los de la adscripción, de forma análoga a lo que ocurre con las figuras de la afectación y desafectación. Se trata pues, de bienes que en su día fueron adscritos a un Organismo Público concreto para el cumplimiento de sus fines y que debido a una serie de causas van a perder su condición de bienes de dominio público a través del procedimiento de la desadscripción, convirtiéndose por tanto en bienes patrimoniales, al desvincularse del fin que motivó su adscripción.

En cuanto a las causas que determinan la desadscripción, hay que tener en cuenta que estas giran siempre en torno al elemento esencial de esta figura, es decir, el

destino de los bienes a un fin determinado. Así, procederá la desascripción cuando los bienes no se destinen efectivamente al fin para el que vienen adscritos, que se incumplan las condiciones de la adscripción o por la falta de ejercicio de las competencias sobre el bien, o por innecesariedad de los bienes para el organismo Público que los tenía adscritos. Hay que destacar que la innecesariedad del bien para el organismo puede venir determinada por toda una serie de factores sobrevenidos, ya sea por la modificación de sus competencias, o bien porque ese bien concreto ya no sirve a sus necesidades actuales.

2.4. La mutación demanial: modalidades.

El artículo 25 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio contiene la definición legal del concepto de mutación demanial, configurándolo como el cambio de destino de los bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma, cuando los mismos se adscriban a distinta consejería o entidad de derecho público dependiente de la misma.

La mutación demanial, se configura pues como un acto de desafectación y afectación simultánea de bienes que, sin perder el carácter de demaniales, pasan a cumplir una finalidad o servicio público distinto del que venían cumpliendo hasta entonces.

La mutación puede producirse por Ley de la Asamblea Regional o mediante acuerdo expreso del Consejo de Gobierno, previa instrucción del expediente por la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, a instancia de las consejerías interesadas.

En cuanto a las modalidades, podemos distinguir las siguientes:

2.4.1. Por cambio de sujetos:

- a) **Cuando hay sucesión de sujetos públicos:** por ejemplo, cuando hay alteración de términos municipales, como la fusión de dos municipios en uno, la agregación de partes de un término municipal, etc.
- b) **Cambio en la competencia para un servicio o utilidad pública al que estaba afecto un bien demanial:** lo normal es que tras un cambio de competencias haya también un cambio de titularidad demanial de los bienes destinados a la prestación del servicio en cuestión. Así sucedió en el proceso de transferencias de servicios del Estado a las Comunidades Autónomas.

2.4.2. **Por cambio de afectación.**

- a) **Las denominadas pseudo-expropiaciones sobre el dominio público:** a la luz del artículo 1 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, de 16 de diciembre parece quedar excluida la posibilidad de expropiar bienes de dominio público, al señalar el citado artículo como objeto de la expropiación simplemente a las propiedades privadas. Sin embargo, para construir un pantano, por ejemplo, hay que inundar una gran zona que se expropia, en ocasiones un pueblo entero y en las que sin duda habrá bienes de dominio público como caminos, puentes, etc. Por eso en estos casos algunos autores opinan que más que una expropiación nos encontramos ante una mutación demanial por cambio de afectación.
- b) **Cambio de destino de un bien determinado:** Se produce tal mutación cuando conservando un mismo ente la titularidad de un bien, se destina a un uso o servicio público diferente al anterior.
- c) **Por imposición de afecciones secundarias:** sucede esto cuando a un determinado bien, sin perder su afectación, se le impone otra. Por ejemplo, en el caso de la instalación de un tranvía, donde el camino que está abierto al uso común, queda también afectado a otra finalidad.
- d) **Por reestructuración orgánica:** la Disposición Adicional Cuarta de la LPRM 3/1992, de 30 de julio responde a la pregunta de qué pasa con los bienes demaniales cuando se produce una reestructuración en la organización regional. En este sentido establece, en primer lugar, que se estará a lo que se disponga en la disposición de reestructuración correspondiente y en defecto de ésta, los bienes seguirán afectados a los mismos fines y de este modo atribuidos a los órganos u organismos públicos que resulten competentes para estos fines a consecuencia de la reestructuración producida, conforme lo que se determine mediante resolución de la consejería competente en materia de patrimonio, previa audiencia de los implicados. Lo dispuesto en este artículo constituyen tanto mutaciones de carácter expreso ("lo que disponga la disposición de reestructuración") como implícita (cambio de los sujetos titulares de las competencias que resulte). En ambos casos, no obstante, se produce la mutación a través de un acto de reestructuración organizativa.

- e) **Mutación intersubjetiva:** la misma disposición adicional contempla la mutación intersubjetiva. Este concepto se ha asumido en algunas CCAA, y supone una verdadera transferencia de titularidad de un bien entre diferentes Administraciones Públicas. Así, se determina que los bienes y derechos demaniales del patrimonio de la CARM podrán afectarse al dominio público de las entidades locales de la Región de Murcia o al de otras administraciones públicas para su destino a un determinado uso o servicio público de su competencia. Dicha afectación podrá producirse con o sin transferencia de la titularidad de los bienes y derechos y en las restantes condiciones que acuerden las administraciones públicas intervinientes, resultando competente para ello el Consejo de Gobierno mediante acuerdo.

Ya para acabar, debemos advertir que cuando las consejerías o entidades de derecho público discrepen entre sí o con la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, acerca de la afectación, desafectación, adscripción o cambio de destino de un bien o bienes determinados del patrimonio de la Comunidad Autónoma, la resolución correspondiente será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de aquella, previa audiencia de los organismos interesados (artículo 30 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio).

3. BIENES PATRIMONIALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: ADQUISICIÓN

El artículo 45 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio establece los distintos modos por los que la CARM puede adquirir bienes y derechos. En su redacción, señala que puede hacerlo mediante: a) atribución por Ley, b) cesión originada por transferencia o delegación de funciones y servicios del Estado y otros entes públicos, c) hechos, actos y negocios jurídicos, onerosos o gratuitos, inter vivos o mortis causa y por accesión, ocupación, prescripción y demás formas admitidas en derecho y d) expropiación forzosa.

En este punto, la LPRM 3/1992, de 30 de julio se limita a recoger las previsiones que ya contienen la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre y las leyes de patrimonio de otras Comunidades Autónomas o la regulación correspondiente de Régimen local, contenida en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

3.1. Atribución por ley.

En primer lugar, debemos referirnos a las adquisiciones derivadas de atribución por Ley. Se trata de un caso particular de las adquisiciones, en que la atribución se produce *ex lege*, aunque sea preciso tramitar un expediente administrativo al término del cual se declare que esa atribución se ha producido, y todo ello con pleno respeto a los derechos de terceros.

Estamos ante supuestos caracterizados por la adquisición originaria de los bienes y derechos, ya que ésta no trae causa de una transmisión de su anterior titular, ni siquiera en el caso del abandono voluntario por parte de éste.

De las adquisiciones por ley previstas en la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre (en la LPRM 3/1992, de 30 de julio no se recoge ningún supuesto), hay que citar en primer término la atribución al patrimonio de la Administración General del Estado de los inmuebles que carezcan de dueño. Se contiene su regulación en el artículo 17 de la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre, que es de aplicación general, y que establece que “pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño”. Otro caso de adquisición de bienes y derechos al Estado por ministerio de la Ley es el de los saldos y depósitos abandonados, que la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre (en el artículo 18) reserva en exclusiva a la Administración General del Estado, y conforme al cual “corresponden a la Administración General del Estado los valores, dinero y demás bienes muebles depositados en la Caja General de Depósitos y en entidades de crédito, sociedades o agencias de valores o cualesquiera otras entidades financieras, así como los saldos de cuentas corrientes, libretas de ahorro u otros instrumentos similares abiertos en estos establecimientos, respecto de los cuales no se haya practicado gestión alguna por los interesados que implique el ejercicio de su derecho de propiedad en el plazo de veinte años.”

La legislación regional añade como otro modo de adquisición, la transferencia de bienes y derechos del Estado adscritos a las funciones y servicios asumidos por cada Comunidad conforme a sus respectivos estatutos de autonomía. A este propósito debe recordarse que el Tribunal Constitucional ya matizó, en su sentencia 58/1982, que en este supuesto estamos ante una sucesión de entes públicos, y que los bienes se transmiten con carácter irrevocable aun cuando se variara o se suprimiese posteriormente por la Comunidad Autónoma el fin público que justificó el traspaso.

De esta forma, han sido adquiridos por la CARM una parte importante de los bienes

inmuebles que integran hoy día el patrimonio de la misma, como por ejemplo, los bienes incluidos en el Real Decreto 938/1999 , de 4 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de enseñanza no universitaria o Real Decreto 1474/2001 , sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de las funciones y servicios del Instituto Nacional de Salud.

3.2. Prescripción adquisitiva.

Al igual que ocurre con los particulares, la CARM puede adquirir bienes a través del instituto de la usucapión, debiendo remitirnos a la legislación civil. Así lo recoge el artículo 22 de la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre, al establecer que “Las Administraciones públicas podrán adquirir bienes por prescripción con arreglo a lo establecido en el Código Civil y en las leyes especiales”. Se trata de un precepto de aplicación general, de acuerdo con el apartado 2 de la Disposición final segunda, que plasma lo que la normativa en materia patrimonial de las distintas administraciones ya preveía, como, por ejemplo, el artículo 45 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio.

3.3. Ocupación.

Del mismo modo que ocurre con la prescripción adquisitiva, la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre remite, mediante el artículo 23, de aplicación general, al Código Civil y a las leyes especiales para regular la adquisición de bienes muebles mediante la ocupación por parte de las Administraciones públicas.

En el Código Civil, la regulación se contiene en el Título Primero del Libro Tercero, que abarca los artículos 610 a 617. En particular, el artículo 610 establece: “Se adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro y las cosas muebles abandonadas.” Como en el caso de la prescripción adquisitiva, la ocupación, que es un modo de adquirir originario, se contempla en la normativa de otras Administraciones, como en el ya citado artículo 45 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio.

3.4. Adjudicación.

Se regula en el artículo 59 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio otros modos singulares de adquisición, como son las adjudicaciones a favor de la CARM de bienes y derechos como resultado de procedimientos administrativos o judiciales, previo acuerdo de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital.

Para éstos, tanto la LPRM 3/1992, de 30 de julio como la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre establecen determinadas precisiones o cautelas cuando las adjudicaciones lo son a favor de la CARM, remitiéndose en cuanto a la regulación del procedimiento administrativo a la normativa preexistente.

Así, las adjudicaciones que tienen su origen en procedimientos de apremio administrativo siguen rigiéndose por lo dispuesto en la normativa tributaria, es decir, la ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, artículo 172.2. Igualmente es aplicable el Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Tras la incorporación de los bienes procedentes de un procedimiento administrativo, la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre prevé que se pueda recurrir a la potestad del desahucio administrativo para tomar posesión del bien adjudicado, aunque debería referirse a la recuperación posesoria, y así lo establece expresamente el artículo 27, que tiene el carácter de legislación básica. No obstante, debe recordarse que si el bien adjudicado constituyese la vivienda de una persona, esa potestad administrativa decaería ante la protección constitucional del domicilio, lo que requeriría la intervención de la autoridad judicial para conseguir el desalojo.

3.5. Adquisiciones onerosas.

Comenzando por las adquisiciones a título oneroso, lo primero a reseñar es que debe diferenciarse entre las que tienen en su origen un negocio jurídico, que actúa como título de adquisición, de las que traen su causa del ejercicio de la potestad expropiatoria.

En el estudio de las adquisiciones onerosas derivadas de un negocio jurídico, es preciso partir de lo dispuesto por la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre (artículo 19), cuando señala que las adquisiciones de bienes y derechos a título oneroso y de carácter voluntario se regirán por las disposiciones de esa ley y supletoriamente por las normas del derecho privado, civil o mercantil. Además, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en su artículo 9.2 califica estos contratos como privados y establece que los mismos se regirán por la legislación patrimonial. Así mismo en relación con esto hay que destacar que aunque el artículo 19 LPAP 33/2003, de 3 de noviembre no tiene carácter básico, sí que lo tienen el 9.2 de la

LCSP.

Si analizamos con detalle la regulación de las adquisiciones onerosas contenidas tanto en la LPRM 3/1992, de 30 de julio como en la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre observamos que los preceptos que regulan las mismas que son los artículos 48 (LPRM 3/1992, de 30 de julio) y 115 y siguientes (LPAP 33/2003, de 3 de noviembre), no regulan la vida de estos contratos, sino únicamente, los trámites relativos al expediente previo y a la adjudicación del contrato. En consecuencia, de modo más correcto se podría decir que los efectos y extinción se regulan por el Código Civil pero no supletoriamente, sino en primer lugar. Y en cuanto a la preparación y adjudicación, el artículo 19 parece remitirse en defecto de la legislación patrimonial a la legislación civil, pero como la legislación civil y mercantil no regula estas cuestiones, supletoriamente habría que acudir, en caso de que existiese laguna, a la normativa sobre contratación pública.

Las adquisiciones de bienes muebles por su parte, son, casi sin excepción contratos administrativos de suministro y, en consecuencia, el artículo 49 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio señala que la adquisición a título oneroso de los bienes muebles necesarios para el desenvolvimiento de los servicios públicos para el ornato y decoración de las dependencias oficiales de la Comunidad Autónoma, se verificarán por la Consejería que haya de utilizar dichos bienes y se someterá a las normas de contratación administrativa vigentes. No obstante, cuando la adquisición tenga por objeto los vehículos automóviles, corresponderá a la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, a propuesta de aquella a la que vayan destinados. Por último, resulta necesario señalar que el Consejo de Gobierno podrá acordar la adquisición centralizada de determinados bienes para todos los organismos y entidades de la CARM.

Asimismo la adquisición de bienes por los organismos públicos de la CARM se realizarán conforme a lo establecido en sus leyes de creación o en la legislación específica y, en su defecto, por las disposiciones de la LPRM 3/1992, de 30 de julio, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de hacienda cuando se trate de bienes inmuebles, exceptuando la adquisición de vehículos automóviles, que le corresponderá en todo caso a la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital.

Clarificada pues la cuestión del régimen jurídico, es importante destacar en este apartado una previsión genérica que es clara materialización del principio de libertad

de pactos. Dice en este sentido el artículo 115 de la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre que “para la adquisición de bienes o derechos, la Administración podrá concluir cualesquiera contratos, típicos o atípicos”. Y añade su párrafo 2º que podrá asimismo concertar “negocios jurídicos que tengan por objeto la constitución de un derecho a la adquisición e bienes o derechos”, siendo de aplicación a estos contratos las normas establecidas para la adquisición de los bienes o derechos de que se traten.

Partiendo de esta amplitud de posibilidades o amplio margen que se le otorga a la CARM para realizar adquisiciones onerosas, la LPRM 3/1992, de 30 de julio, concretamente en su artículo 48, consagra como procedimiento habitual para adquirir el concurso, previendo la adquisición directa únicamente en los supuestos de reconocida urgencia de la adquisición, la peculiaridad del bien que se pretende adquirir o de la necesidad a satisfacer y las limitaciones del mercado inmobiliario, requiriéndose en cualquier caso la solicitud de un mínimo de tres ofertas y la publicación de la adquisición en el BORM.

En materia de competencia, la competencia para adquirir a título oneroso bienes inmuebles y derechos sobre los mismos la tiene el Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital, previa autorización del Consejo de Gobierno cuando el valor de los bienes exceda de 60 millones de pesetas. No obstante, cuando la adquisición se realice con la finalidad de devolver los bienes al tráfico jurídico, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, podrá atribuir la facultad de adquirir al Consejero correspondiente por razón de la materia.

Por lo que respecta al procedimiento, y sin tratar de ser exhaustivos, únicamente señalar la necesidad de que en el expediente de adquisición conste necesariamente, según dispone el artículo 116.3 LPAP 33/2003, de 3 de noviembre (por aplicación supletoria), lo siguiente:

- a) *Una memoria en la que se justificará la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o fines a que pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación que, conforme a lo establecido en el apartado siguiente y de forma justificada, se proponga seguir.*
- b) *Informe jurídico sobre las condiciones de la adquisición proyectada.*
- c) *La tasación del bien o derecho, debidamente aprobada, que incorporará el correspondiente estudio de mercado.*

Por último, debemos hacer referencia a dos supuestos específicos de adquisición onerosa. Por un lado, el artículo 56 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio prevé que la adquisición a título oneroso de cuotas, partes alícuotas o de títulos representativos de capital, de cualquier clase de empresas constituidas conforme al derecho privado, sea por suscripción o por compra, se acordará por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la de Economía, Hacienda y Administración Digital.

En caso de sociedades mercantiles, la participación de la Comunidad Autónoma en su capital social no será nunca inferior al 10 por 100 de aquél, salvo que excepcionalmente el interés público debidamente justificado aconsejare otra cosa.

Regirán las mismas normas para la constitución de empresas por la Comunidad Autónoma, pudiendo en este caso el Consejo de Gobierno acordar la aportación de bienes inmuebles de su patrimonio, cualquiera que sea el valor de los mismos.

Por último, se prevé que el ejercicio de los derechos de la CARM, como socio o participe en empresas mercantiles, corresponda a la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital.

Por otro lado, el artículo 57 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio determina que la adquisición a título oneroso de propiedades incorporales será acordada por la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, siempre que el valor de las mismas no supere los 60 millones de pesetas. Si el valor fuere superior a dicha cantidad, la adquisición deberá ser realizada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de esa misma Consejería.

Una vez analizadas las adquisiciones onerosas que tienen por título un negocio jurídico hemos de analizar la otra modalidad existente de adquisiciones onerosas, que son las derivadas del ejercicio de la potestad expropiatoria.

En esta materia es preciso partir del artículo 24 de la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre y, dentro de éste, hay que destacar, sobre todo los apartados 1º, 2º y 3º puesto que los mismos son normativa básica aplicable a todas las Administraciones Públicas en virtud del artículo 149.1.18 C.

El apartado 1º de este artículo 24 de la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre (al igual que el artículo 58 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio) hace una remisión total y absoluta en esta materia de adquisiciones en ejercicio de la potestad expropiatoria a lo dispuesto en la Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa y en 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 u otras normas especiales.

El apartado 2º de este artículo, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 9 de la LEF 1954, de 16 de diciembre, cuando señala que *Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado*, dice que la afectación del bien o derecho al uso general, servicio público o a fines o funciones de carácter público, se entenderá implícita en la expropiación. Este, el de la expropiación es uno de los pocos supuestos de afectación implícita que se prevén en la LPRM 3/1992, de 30 de julio y en la LPAP 33/2003, de 3 de noviembre.

Finalmente, el apartado 3º, por lo que respecta a la normativa aplicable a todas las Administraciones Públicas, señala que la posterior desafectación del bien o derecho o la mutación de su destino no darán derecho a instar su reversión cuando se produzcan en la forma y con los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 54 de la LEF 1954, de 16 de diciembre. En concreto no habrá derecho a reversión según este artículo en los siguientes casos:

- El primero de ellos es cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin de utilidad pública o interés social.
- En segundo lugar, tampoco hay derecho a reversión cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.

Por último, debemos recordar que el artículo 28 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio determina que respecto de aquellos bienes o derechos que hayan sido adquiridos mediante expropiación forzosa, el reconocimiento del derecho de reversión llevará implícita la desafectación del bien o derecho a que se refiera, siendo ésta la única excepción prevista a la regla general de la desafectación expresa.

3.6. Adquisiciones gratuitas.

Por lo que respecta a las adquisiciones a título gratuito, (herencias, legados y donaciones), hay que comenzar señalando que su regulación se desarrolla en el artículo 46 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio.

CARM. Cuerpo Administrativo. PI.

Tema 6. Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Disposiciones generales. Bienes demaniales de la Comunidad Autónoma: Afectación, desafectación y mutación de bienes demaniales. Bienes Patrimoniales de la Comunidad Autónoma: Adquisición.

La Ley atribuye la competencia para aceptarlas en el ámbito de la CARM y cuando se trate de bienes inmuebles, al Consejo de Gobierno mediante Decreto, a propuesta del Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital.

En el caso de los bienes muebles se atribuye la competencia al Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital, siendo preceptiva la autorización del Consejo de Gobierno cuando el valor de los bienes o derechos exceda de 5 millones de pesetas. No obstante, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley 5/1996, de 30 de julio, de museos de la CARM, la aceptación en nombre de CARM de las donaciones, herencias y legados compuestos exclusivamente por los bienes culturales de titularidad privada susceptibles de ser integrados en las colecciones de los museos, que se hagan a favor de la Comunidad con el fin específico de ser custodiados o exhibidos en museos, corresponderá a la Consejería competente en materia de cultura

La LPRM 3/1992, de 30 de julio determina además que, si la adquisición gratuita llevare aneja alguna condición o modalidad onerosa, éstas no podrán sobrepasar el valor intrínseco del bien o derecho de que se trate, que será determinado por tasación pericial. La aceptación de la herencia se entenderá hecha, en todo caso, a beneficio de inventario.

Por último, no se podrá renunciar a herencias, legados o donaciones si no es por Decreto motivado por el Consejo de Gobierno, previo expediente en que se demuestre la existencia de causa justificada.

3.7. Arrendamientos.

Y entramos ya en materia de arrendamientos de bienes inmuebles en los que la CARM es arrendataria, materia regulada en los artículos 51 a 55 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio.

La Ley prevé el concurso como regla general para la adjudicación de los arrendamientos y la concertación directa como excepción en los supuestos de reconocida urgencia de la adquisición, la peculiaridad del bien que se pretende adquirir o de la necesidad a satisfacer, y las limitaciones del mercado inmobiliario (igual que para la adquisición).

El órgano competente para arrendar los bienes inmuebles para la CARM es el Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital, quien también es competente para autorizar cualquier novación de los contratos suscritos, la resolución voluntaria o anticipada de los mismos, o el cambio de organismo u órgano ocupante

del inmueble arrendado. Sin embargo, una vez concertado el arrendamiento, será la consejería que lo ocupe quien tendrá que ejercitar los derechos y facultades y cumplir las obligaciones propias del arrendatario.

En el caso de los arrendamientos por las entidades de derecho público de la CARM podrán concertar a su favor el arrendamiento de bienes conforme a su legislación específica, y, en su defecto, por las disposiciones de la LPRM 3/1992, de 30 de julio y normas que la desarrollan, debiendo dar cuenta a la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital de los arrendamientos de bienes inmuebles.

Y finalmente en materia de arrendamientos debemos destacar la posibilidad de concertar contratos de arrendamiento-venta, arrendamiento financiero, leasing y otros contratos mixtos de adquisición y arrendamiento para los que se aplicarán las normas establecidas para la adquisición de inmuebles, según lo dispuesto por el artículo 48 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio.

3.8. Incorporación de bienes de organismos públicos.

Y no podemos terminar el tema de las adquisiciones por la CARM sin hacer una brevísima referencia al procedimiento específico de incorporación al Patrimonio de la ésta de bienes propios de los Organismos Públicos. Esta materia aparece regulada en el artículo 50.2 de la LPRM 3/1992, de 30 de julio. Así, se determina que los bienes y derechos propiedad de los organismos públicos que resulten innecesarios para el cumplimiento de sus fines, excepto los que hayan sido adquiridos para devolverlos al tráfico jurídico, que podrán ser enajenados por aquéllos, se incorporarán al patrimonio de la Administración General de la Comunidad Autónoma, previa desafectación, en su caso, por el Consejo de Gobierno, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.2.

BIBLIOGRAFÍA.

LEGISLACIÓN ESTATAL

1. España. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. *Boletín Oficial del Estado*, 4 de noviembre de 2003, núm. 264, pp. 38924-38967.
1. Franch i Saguer, Marta. Afectación y desafectación de los bienes y derechos públicos. En Chinchilla Marín M. Carmen. *Comentarios a la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. España: Editorial Civitas, 2004, p. 385-410.
2. Santamaría Dacal, María Isabel. Mutaciones demaniales. Adscripción y desadcripción de bienes y derechos. Incorporación al patrimonio de la administración general del Estado de bienes de los organismos públicos. En Chinchilla Marín M. Carmen. *Comentarios a la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. España: Editorial Civitas, 2004, p. 411-432.
3. Chinchilla Marín M. Carmen. Adquisición de bienes y derechos. En Chinchilla Marín M. Carmen. *Comentarios a la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. España: Editorial Civitas, 2004, p. 385-410.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

1. España. Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 26 de enero de 1993, núm. 22, pp. 1963-1971.