

APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE
CASTILLA Y LEON.

GONZALEZ BUSTOS M^a Angeles.
Becaria de Investigación del MEC
Universidad de Salamanca.
Facultad de Derecho.
Area D. Administrativo.

Una de las principales fuentes de riqueza de la Comunidad Autónoma de Castilla León la constituye el patrimonio de las Entidades locales, formado en su mayoría por bienes públicos y privados.

Estos bienes han sido objeto de una compleja evolución histórica, a lo largo de la cual experimentaron grandes cambios jurídicos en su configuración. Formalmente se ha mantenido la dualidad de regímenes jurídicos (público y privado); sin embargo, en la práctica determinados bienes pertenecían indistintamente a un grupo o a otro. Esto unido a los abusos y a la ignorancia de la autoridades locales sobre cuáles eran sus pertenencias y las posibles fórmulas para administrarlas, ocasionó que toda la gran riqueza que constituían los bienes municipales fuese disminuyendo. En torno a este cúmulo de circunstancias se fraguó la desamortización, y el consecuente marco jurídico que se desarrolló con posterioridad.

En este período histórico se pusieron en estado de venta todos los bienes que se encontraban fuera del comercio, exceptuando los de aprovechamiento común, es decir, los bienes comunales(1).

Pero la desamortización, lejos de beneficiar, supuso una reducción de la propiedad particular, indispensable para el desarrollo económico de los pueblos. Los ayuntamientos, conscientes de ello, iniciaron la búsqueda de fórmulas mediante las cuales salvar sus bienes privados de la enajenación, que encontraron en su conversión en bienes de aprovechamiento común o bienes comunales, dando lugar a la explotación comunitaria de la tierra.

Sin embargo, en la actualidad cada vez es mayor el deterioro en los bienes comunales debido unas veces al abandono y otras muchas al aprovechamiento incontrolado que se hace de ellos. Por ello, en las diversas administraciones se hace patente una marcada tendencia a preocuparse por controlar e incentivar la explotación comunitaria de la tierra.

En el caso particular de la Comunidad Autónoma de Castilla-León destaca el hecho de que posee más del 28% de las tierras comunales de España, siendo una de sus principales fuentes de riqueza, razón por la que se justifica un estudio sobre su utilización y defensa.

El patrimonio de la misma se regula en la Ley 6/1987 de 7 de mayo, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-León que desarrolla el mandato legal del art. 34 del Estatuto de Autonomía estableciendo las normas necesarias de funcionamiento. El patrimonio lo constituyen los bienes y derechos integrantes de la misma, estos bienes podrán ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales.

Sin embargo, y debido a que la mayoría de las tierras son comunales, se ha de destacar que el patrimonio de las entidades locales es la verdadera base de riqueza de Castilla y León. Los bienes que integran este patrimonio son los que pertenecen por esencia a los municipios y provincias:

1- Bienes de dominio público, que son aquellos destinados a un uso o a un servicio público (art. 74 del TRRL):

a) Bienes de uso público: son los caminos y carreteras, plazas, calles, paseos, parques, aguas, fuentes, canales, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía son de competencia de la Entidad Local.

b) Bienes de servicio público: son los destinados al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades locales, tales como casas consistoriales, palacios provinciales y, en general, edificios que sean sede de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, así como los montes catalogados de propiedad pública.

c) Bienes comunales: los que siendo de dominio público, su

aprovechamiento corresponde al común de los vecinos (art. 2.3 RB).

2- Bienes patrimoniales o de propios, son aquellos que siendo propiedad de la Entidad local, no están destinados a un uso ni afectados a algún servicio público y pueden constituir fuente de ingreso para el erario de la Entidad (art. 76 TRRL).

Cada uno de estos bienes posee un régimen jurídico particular, con una normativa independiente, en la que tiene cabida la regulación de las explotaciones comunitarias, que constituyen la principal forma de aprovechamiento de la tierra.

1. REGIMEN JURIDICO DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO.

Los bienes demaniales o de dominio público no pueden ser objeto de venta pues el titular es el Ente Local que actúa como persona jurídica pública, siendo el único legitimado para disponer de los mismos, aunque sólo por razones de interés público y bajo un procedimiento especial.

El aprovechamiento o uso que se realice de ellos habrá de ajustarse a las disposiciones del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por RD 1372/86 de 13 de junio (art. 74 y ss.). La utilización de los mismos puede ser común cuando corresponde por igual a todos los ciudadanos, privativa cuando el uso de uno excluye a los demás interesados, y normal o anormal según se realice o no conforme a su destino principal.

Cuando la integridad de los bienes demaniales se encuentra amenazada los ayuntamientos suelen hacer uso de alguno de los tres instrumentos de los que dispone para protegerlos:

-La potestad de recuperación de oficio, que se configura como un privilegio de la administración para recobrar la tenencia de sus bienes en cualquier momento.

-La facultad de deslinde, o la potestad que se concede a la administración para que ejecute por sí misma el deslinde de los bienes de su pertenencia y de los particulares.

-La potestad de desahucio administrativo, que es una medida de defensa que sirve para constituir la posesión del Ente público

titular.

2. REGIMEN JURIDICO DE LOS BIENES COMUNALES.

Los bienes comunales se presentan como una relación económica que es necesaria conservar y acrecentar en la medida de lo posible, correspondiendo esta función a las Corporaciones Locales en donde se encuentren ubicados.

A partir de la Constitución Española de 1978 se da a los bienes comunales una nueva regulación sustrayéndolos de los bienes patrimoniales e incluyéndolos en los bienes de dominio público pero como categorías diferentes (art. 132.1 CE: "la ley regulará el régimen de los bienes de dominio público y de los comunales...").

Los bienes comunales y los de dominio público poseen las mismas notas características, es decir son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sin embargo, son categorías diferentes, teniendo los bienes comunales un régimen jurídico peculiar.

Tanto los demaniales como los comunales pueden ser desprovistos de su carácter a través del procedimiento de desafectación que consistirá en desproveer un bien de su naturaleza para pasar a convertirse en patrimonial. Igualmente se puede producir el efecto contrario, es decir, dar a un bien patrimonial o de propios la naturaleza y el régimen jurídico de uno demanial o comunal, a través del procedimiento de afectación. (2)

La titularidad de los bienes comunales es compartida entre la entidad local que es la encargada de su administración y conservación, y los vecinos a los que les corresponde el aprovechamiento.

Para conseguir un rendimiento óptimo de los bienes comunales hay que explotarlos de la forma más adecuada, que dependerá de cada municipio, estableciendo las normas de ordenación y aprovechamiento conforme a las costumbres locales y a las ordenanzas municipales. Además, habrá que tener en cuenta las normas que dicte la Administración Autonómica en el marco de su competencia, sobre todo en materia forestal (3), a quien le corresponderá el desarrollo legislativo y su ejecución.

El aprovechamiento de los bienes comunales ha de ser vecinal, a través de cooperativas, asociaciones ad hoc constituidas para casos concretos, etc.. Aunque el aprovechamiento sea vecinal los beneficiarios son todos los miembros de la comunidad teniendo en cuenta el fin social que cumplen.

Las formas de disfrute vecinal se pueden resumir en:

1)-Aprovechamientos ordinarios. El art. 75 TRRL nos establece las siguientes modalidades:

a) El aprovechamiento colectivo o comunal; es la forma general de utilización por todos los vecinos. Consiste en el disfrute general y simultaneo de los bienes por quienes ostentan la condición jurídica de vecino (art. 96 RB). El uso abusivo del mismo legitima a la Corporación Local para la recuperación y restablecimiento de la situación posesoria alterada.

b) El aprovechamiento vecinal previsto en las ordenanzas o costumbres locales; se caracteriza por su distribución por lotes o suertes y por carecer del disfrute de la comunidad, pues se limita el número de beneficiarios que pueden hacer uso del bien comunal.

Para que sea posible este tipo de aprovechamiento se deben cumplir tres condiciones básicas:

-Que exista una costumbre u ordenanza que tradicionalmente lo haya regulado,

-que el disfrute se realice a través de concesiones periódicas de suertes o cortas de madera, y

-que se aprueben unas ordenanzas especiales.

Esta clase de uso se llevará a cabo cuando la explotación común sea impracticable.

c) El aprovechamiento mediante la adjudicación por lotes o suertes (art. 75.2 TRRL); que se hará en relación al número de individuos que integren la unidad familiar y a su situación económica.

La elección de una u otra modalidad corresponde a los Ayuntamientos.

2) Aprovechamientos especiales; caracterizados por no existir una utilización colectiva y simultánea o una adjudicación por lotes, y por obtener los beneficios económicos a través de vías ajenas a las

habituales. Entre los mismos destacan:

-La prestación de servicios a los vecinos (beneficiarios) que tuvieran derecho a los aprovechamientos (art. 75.3 TRRL). Se adjudican los usos de los bienes en pública subasta, pero no existe un disfrute directo de los mismos, sino una prestación de servicio financiada con los ingresos de la enajenación.

-La explotación racional de los bienes comunales para aquellos espacios geográficos en los cuales no rige ninguna normativa local, por lo cual se recurre a la legislación sectorial para su regulación.

-Las cesiones de parcelas a jornaleros vecinos (art. 82 TRRL y 116 RB), para fomentar las plantaciones forestales y al mismo tiempo no perjudicar a las demás explotaciones.

Los aprovechamientos de los bienes comunales pueden tener diverso contenido:

a)-Maderas; a través de concesiones periódicas a los vecinos o de cortas de madera, configurándose conforme la costumbre u ordenanzas locales.

b)-Pastos; siempre que sea compatible con su conservación o mejora.

c)-Leñas; este tipo de aprovechamiento normalmente va unido al de la madera.

d)-Rocas; se realizará a través de subasta.

e)-Corcho y Resina (art. 238 del Reglamento de Montes); la Administración forestal será la que fije las condiciones de los aprovechamientos resinosos y la edad del corcho maduro en cada región.

f)-Descuaje (consiste en arrancar de raíz árboles y arbustos) y roturación (arar por primera vez la tierra para ponerla en cultivo); están regulados en el art. 108 RB.

g)-Cotos para finalidades específicas (art. 106 RB) como la enseñanza, recreo escolar, caza o auxilio a los vecinos necesitados.

h)-Aprovechamientos industriales (art. 86 LBRL) por parte de las Entidades Locales que podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas. El art. 277 del RMT establece el carácter forestal de las industrias (las dedicadas al aserrijo y troceo

de madera, a la obtención del corcho en plancha, etc.).

i)-Caza (art. 41 RB); en este aprovechamiento inciden las normas de la legislación de caza, la forestal y la de régimen local.

Estos aprovechamientos han de ser gratuitos, pues la utilización general de la propiedad pública no puede ser onerosa. Sin embargo, existen casos en los que se exige un canon, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 77 TRRL. Estos cánones hay que diferenciarlos de las rentas de los bienes de propios que se producen por su utilización y tienen una justificación y regulación concreta. En cambio, los cánones que proceden de los bienes comunales en casos particulares se regulan por el derecho público para sufragar obras y servicios generales.

Esta clase de bienes requiere de un sistema de protección, las prerrogativas de las entidades locales, ya que la Administración tiene la obligación de defenderlos. Esta facultad se lleva a cabo a través de las siguientes potestades:

-De deslinde para los casos en que existan fincas colindantes entre los bienes de la Administración Local y las propiedades de los particulares.

-De recuperación de oficio para aquellos bienes de su pertenencia que se encuentren en posesión de los particulares.

-Sancionadora para los casos en que se infrigan las ordenanzas o los reglamentos que regulan los aprovechamientos y la utilización de los bienes.

Además, los vecinos gozan de una acción vecinal para defender los bienes comunales a través de la sustitución procesal, cuando entiendan que la Entidad Local no ejerce las acciones necesarias para protegerlos.

3. REGIMEN JURIDICO DE LOS BIENES PATRIMONIALES O DE PROPIOS.

Los bienes patrimoniales o de propios son los que pertenecen a las Corporaciones Locales en régimen de Derecho Privado, por lo tanto el titular de los mismos es el Ente Local que actúa como persona

jurídico privada. No están destinados a un uso público, ni afectados a algún servicio público y pueden constituir fuente de ingreso para el Ente Local.

Su régimen jurídico se basa en la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril (LBRL), el Reglamento de Bienes, aprobado por RD 1372/86 de 13 de junio (RB) y el Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por RD legislativo 781/86 de 18 de abril (TRRL).

Los bienes de propios pueden pertenecer a dos categorías (art. 7 RB):

-Efectos no utilizables; que son aquellos bienes muebles que por su deterioro, depreciación o deficiente estado de conservación no pueden ser empleados en servicios municipales o en otros usos habituales.

-Parcelas sobrantes; que son bienes inmuebles, es decir, porciones de terreno que por su reducida extensión, forma irregular o situación no son susceptibles de un uso adecuado.

Para poder ser considerado un bien como alguna de estas modalidades deben dejar de ser útiles para los fines públicos a los que estaban destinados, estar en mal estado e inscritos en el Registro de la Propiedad.

Los ayuntamientos pueden adquirir bienes patrimoniales (art. 10 RB) y sólo la entidad local puede enajenarlos, arrendarlos, permutarlos, cederlos, etc.. con la aprobación del Pleno del Ayuntamiento.

Esta alienabilidad debe seguir un procedimiento expreso, que puede adoptar tres formas diferentes:

a) Onerosa: es la forma general de enajenación que se realizará a cambio de su valor, que puede consistir en una cantidad de dinero (por un negocio jurídico de compraventa), o a cambio de otros bienes (mediante la figura de la permuta, que se admite con carácter excepcional, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y la equivalencia de valores (art. 112.2 RB)).

b) Gratuita: consistirá en cesiones de bienes inmuebles patrimoniales a entidades o instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, y a instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro (art.

79.2 TRRL y 109.2 RBCL).

Para que tenga lugar la cesión gratuita han de cumplirse los siguientes requisitos:

- Que el cesionario sea institución pública o privada de interés público sin ánimo de lucro,
- que redunde en beneficio de los vecinos,
- que se autorice por acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación,
- que exista previo expediente conforme a los requisitos del art. 110 RB.

c) Específica: para los casos de cesiones de parcelas de terrenos del patrimonio municipal a favor de vecinos braceros. El disfrute deberá durar más de diez años.

La enajenación de estos bienes se lleva a término a través de tres instrumentos: subasta, concurso y adjudicación directa.

Estos bienes que integran el patrimonio de las Entidades Locales sirven para la realización de fines públicos, por lo que la explotación de los mismos se practicará cuando no sea rentable la enajenación y convenga más su aprovechamiento. Este se puede llevar a cabo a través de diversas modalidades:

- Explotación propia de las Corporaciones Locales titulares de los mismos, directamente o por órganos autónomos.
- Cesión de vivienda a su personal (funcionarios de carrera o contratista) por razón del servicio, debiendo finalizar la ocupación cuando termine la relación de empleo.
- Explotación encomendada a particulares mediante contratos sujetos a derecho privado.
- Cesión de parcelas de terrenos del patrimonio municipal a favor de vecinos braceros.
- Aprovechamiento agrícola de bienes de carácter forestal, que requiere de una autorización temporal no superior a 5 años.
- Arrendamientos de bienes comunales que fueron desafectados por no uso comunal durante más de 10 años, y pasaron a integrarse en los bienes patrimoniales. Deberán ser arrendados a quienes se comprometan a su aprovechamiento agrícola, otorgando preferencia a los vecinos del

Municipio.

El disfrute y aprovechamiento de los bienes de propios se ajustará al procedimiento administrativo. La mayoría de éstos se configurarían como explotaciones comunitarias.

Al igual que las anteriores clase de bienes locales, los patrimoniales han de ser objeto de protección. Para ello disponen de varios instrumentos:

-Inventario e inscripción en el Registro de la Propiedad(4), que constituye una obligación para el ayuntamiento (art. 85 y 86 TRRL).

-Acciones necesarias para la defensa de sus bienes, es decir, que en el caso de que la entidad local no ejerza dichas acciones cualquier vecino puede ejercitarlas por sí mismo siempre que esté en el pleno goce de sus derechos.

-Prerrogativas de protección (art. 44 RB):

a) Potestad de investigación, que consiste en averiguar la situación de los bienes propiedad de la Entidad Local, siempre que ésta no conste y se pretenda determinar la titularidad de los mismos.

b) Potestad de deslinde, que recae sobre fincas de titularidad real y presente en el momento que se efectúa. Los bienes han de ser colindantes entre la administración y un particular o particulares, y existir confusión.

c) Potestad de recuperación de oficio, que se ejerce cuando la administración ha sido perturbada en la posesión de un bien y quiere recuperar la posesión sin acudir a los tribunales. Para que la recuperación de oficio se lleve a cabo es necesario que en los bienes patrimoniales se realice en el plazo de un año a contar desde que se produce la usurpación, transcurrido el cual no se podrá ejercitar. En cambio, para la recuperación de los bienes de dominio público no se establece plazo alguno. Los fondos han de pertenecer a las Corporaciones Locales (dominio público o patrimoniales), hallarse indebidamente en posesión de los particulares, existir una prueba clara de la posesión administrativa y en su caso, la existencia de documentos acreditativos de la misma. El acuerdo de la Entidad Local ha de versar sobre situaciones posesorias y debe existir una completa identidad entre lo poseído por la Corporación y lo usurpado por el particular.

d) Potestad sancionadora en defensa de los bienes en los casos de infracciones.

De todas formas, la mejor forma de proteger el patrimonio de los municipios y de las provincias es a través de las adquisiciones por parte de los propios Ayuntamientos, para que los bienes no salgan del ámbito de la Corporación Local.

4. RECAPITULACION.

Conforme a lo establecido se configura a los bienes desde una perspectiva general, siendo por tanto las Entidades Locales quienes deben ejercer las competencias para la administración, actos de disposición, defensa, recuperación y aprovechamiento de los mismos, teniendo en cuenta las necesidades, peculiaridades y características de los bienes de cada Corporación.

La Comunidad Autónoma de Castilla-León no ha legislado de manera específica sobre la materia. En cambio otras comunidades, como es el caso de la Navarra o de la Catalana, han comenzado recientemente a establecer normas al respecto. Así, la primera de ellas, en su Ley foral de 28 de mayo de 1986 sobre regulación de los bienes comunales y en su Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 28 de octubre de 1990, establece el régimen de aprovechamiento de las distintas clases de bienes:

- los de dominio público habrán de sujetarse a licencias,
- en el caso de los patrimoniales su utilización y disfrute se realizará directamente por la Entidad local o se cederán gratuitamente a particulares mediante contrato, y
- los bienes comunales podrán ser objeto de distintas clases de aprovechamiento: cultivo, pastos, maderas y leñas, caza, concesiones de aguas patrimoniales y explotación de canteras, entre otros.

En el caso de Cataluña, el Reglamento de Patrimonio de las Entidades Locales de 17 de octubre de 1988 configura el régimen de utilización de los bienes, introduciendo como novedad en la regulación de los comunales de carácter forestal los planes de ordenación y aprovechamiento de los mismos. Por consiguiente, estas normas empiezan a preocuparse de una manera creciente por la explotación de los bosques y montes, los cuales forman una de las mayores riquezas de

nuestro país.

Castilla y León es la comunidad autónoma más extensa de España y la que mayor número de hectáreas forestales (5) posee. Sin embargo, la mayoría de ellas se encuentran infrautilizadas, por lo que sería conveniente emplear fórmulas más adecuadas de aprovechamiento. Para subsanar esta situación se hace imprescindible que las Entidades Locales asuman las competencias de gestión de estos bienes, encargándose de enfocar la administración en la búsqueda de mayores rendimientos (6), teniendo siempre en cuenta las normas de protección y las ordenanzas locales, que se ajustarán a la evolución de la sociedad. De este modo se aprovecharía en mayor medida la riqueza de los bosques, y en especial de los comunales, que desempeñan un relevante papel en la economía y en el bienestar de la población beneficiaria de los mismos.

5. BIBLIOGRAFIA.

ALTAMIRA Y CREVEA, R.: Historia de la propiedad comunal. IEAL, Madrid 1981.

BALLESTEROS FDEZ, A.: Manual de bienes de las entidades locales. MAP, Madrid 1990.

COBO OLVERA, T.: Régimen jurídico de los bienes de las entidades locales. Bayer Hnos, Barcelona 1992.

COLOM PIAZUELO, E.: Los bienes comunales en la legislación de régimen local. Tecnos, Madrid 1994.

CHACON ORTEGA, L.: Bienes, derechos y acciones de las Entidades Locales. Bayer Hnos, tercera edición, Madrid 1989.

EMBID IRUJO, A.: La defensa de los comunales. Civitas, Madrid 1993.

FUENTES BODELON: Derecho administrativo de los bienes (dominio público y patrimonio). Escuela Nacional de Administración 1977.

GALLEGO ANABITARTE, A.: La desamortización de los montes de Toledo. Marcial Pons, Madrid 1993.

GARCIA DE ENTERRIA, E.: Las formas comunitarias de propiedad forestal y su posible proyección futura. Ediciones de librería Estudio, Santander 1986.

GARRIDO FALLA, F.: Sobre los bienes comunales. Revista de Estudios de la Administración Local, n^o 125, 1962.

GONZALEZ BERAGER, J.L.: El patrimonio de las Corporaciones Locales. Su recuperación y defensa. Imprenta V. Huerta, Madrid 1961.

GUAITA A. : Derecho administrativo. Aguas, montes y minas. Civitas, segunda edición, Madrid 1986.

LAZARO BENITO, F.: La ordenación constitucional de los recursos forestales. Tecnos, Madrid 1993, (pag. 179 a 189).

LORENTE SANZ, J.: Enajenación de los bienes municipales. Revista de Estudios de la Vida Local, n^o 7, 1973.

MALLOL GARCIA, J.: El deslinde de los bienes de los entes locales. Revista de Estudios de la Vida Local, 1955.

MARTIN MATEO, R. : El futuro de los bienes comunales. Revista de Estudios de la Vida Local, 1967 (pag.661 a 682).

MARTIN RETORTIBLO BAQUER, L.: Entorno a los bienes comunales. Revista de la Administración Práctica, n^o 84, septiembre-diciembre, 1977.

MIRALLES GLEZ, I.: Dominio público y propiedad privada. Civitas, Madrid 1992.

MORILLQ-VELARDE PEREZ, J.I.: Dominio público. Estudios Trivium 1992.

NIETO GARCIA, A.: Bienes comunales. Revista de Derecho Privado, Madrid 1964.

NIETO GARCIA, A.: La nueva regulación de los bienes comunales. Revista de Estudios de la Vida Local, n^o 233, 1987.

RIVERO YSERN, E. : El deslinde Administrativo. Instituto Garcia Oviedo. Universidad de Sevilla. 1967.

RODRIGUEZ MORO, N.: Los bienes de las Corporaciones Locales.

Abella, 1969.

SALA ARQUER, JM.: La desafectación de bienes de dominio público.
INAP, 1979.

SANCHEZ BLANCO, A.: La afectación de bienes al dominio público.
INAP, 1979.

6. NOTAS REFERENCIALES.

(1). La ley desamortizadora por excelencia es la Ley de 1 de mayo de 1855, también llamada Ley Madoz, que regula la venta de los bienes en el art. 1 y las excepciones en el art. 2. Las leyes desamortizadoras fueron derogadas por el Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924, en lo que respecta a los bienes locales.

(2). La alteración de la naturaleza jurídica puede ser expresa, tácita y presunta:

a) Alteración expresa. Regulada en los art. 81.1 LBRL y 8.1 RB; se requiere expediente en el que se acredite su oportunidad y legalidad.

El procedimiento para declarar el cambio de calificación jurídica requiere el acuerdo inicial de afectación. La información pública durante un mes (para el caso que existan personas afectadas por el acto administrativo), el acuerdo de la corporación con el voto favorable de la mayoría absoluta, y el acto de afectación (en el que se valorará e identificará el bien a efectos de su inclusión en el inventario y constará en el Registro de la Propiedad).

Los bienes comunales pueden ser desafectados, art. 100 RB, cuando no hayan sido objeto de disfrute por más de un año, aunque en alguno se haya producido acto aislado de aprovechamiento (esta desafectación es distinta de la establecida, con carácter general, en el art. 8 RB). Los bienes comunales pueden ser desafectados conforme al procedimiento establecido en los art. 78 TRRL y 100 RB.

Estos bienes al ser calificados como patrimoniales deberán ser arrendados a quienes se comprometan a su aprovechamiento agrícola, con preferencia en los mismos de los vecinos del municipio.

b) Alteración tácita. No necesita de ningún acto formal, es decir, expediente. Se produce automáticamente con la aprobación definitiva de planes de ordenación urbana y los proyectos de obras y servicios (art. 82 LBRL) o con la adquisición de bienes por medio de la expropiación forzosa.

c) Alteración presunta. Se estima que procede cuando se produce la adscripción de bienes patrimoniales por más de 25 años a un uso o servicio público o comunal.

La desafectación de los bienes implica la posibilidad que estos sean objeto de enajenación, al convertirse en bienes de propios.

(3). Se ha de destacar que la mayoría de los bienes comunales son montes y las competencias son compartidas entre el Estado y la Comunidad Autónoma (art. 149.23 CE).

(4). Es una obligación de las Corporaciones locales la formación de un inventario valorado de todos sus bienes y derechos, así como la inscripción de sus bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.

(5). Aproximadamente los bosques de Castilla y León cubren 2 millones de hectáreas.

(6) Para la obtención de mayores rendimientos es necesario una gestión empresarial de los bienes comunales que se llevará a cabo por medio de empresas agrarias, consiguiendo así la potenciación de la propiedad comunal que tan importante es para el desarrollo del campo. Vid: Martín Mateo. R.: "El futuro de los bienes comunales", REVL 1967.