



León, 16 de diciembre de 2019

Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
Escuelas, s/n
XXX (ÁVILA)

Asunto: Presuntas irregularidades en el alquiler de viviendas de titularidad municipal

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a **V.I.** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **20172008**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la **queja** era la presunta existencia de irregularidades en el alquiler de viviendas de titularidad municipal y la inactividad de esa corporación en orden a materializar la aceptación de la recomendación que esta Institución formuló con fecha 11 de enero de 2017 en el expediente de queja con el número 20160534, dirigiendo una Resolución a ese Ayuntamiento, en cuya parte dispositiva se recomendó lo siguiente:

“Primero.- Al amparo de lo dispuesto en la cláusula quinta de los contratos de arrendamiento de viviendas de titularidad municipal celebrados con fecha 1 de enero de 2008, comunicar cuando corresponda a los arrendatarios la voluntad municipal de dar por resueltos los mismos.

Segundo.- Una vez que sean resueltos los contratos de arrendamiento señalados, iniciar el procedimiento que corresponda de conformidad con la normativa aplicable para proceder a su nueva adjudicación, procurando, si hubiera demanda para ello, que las viviendas sean destinadas finalmente a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios”.

Ese Ayuntamiento en la comunicación de fecha 11 de mayo de 2017 dirigida a esta Procuraduría (con fecha de entrada de 15 de mayo de 2017), ponía de manifiesto la aceptación de la recomendación señalada. Sin embargo, al dirigirse un ciudadano nuevamente a esta Institución manifestando que no se había llevado a cabo ninguna actuación en orden a hacer efectiva la aceptación de nuestra Resolución, así como que, por el contrario, la voluntad municipal era renovar los contratos de arrendamiento controvertidos, se procedió a la apertura de este nuevo expediente de queja.



Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, con la finalidad de que nos informase acerca de lo manifestado por aquel ciudadano.

En atención a dicha petición de información se remitió informe en el cual se hacía constar lo siguiente:

“Este Ayuntamiento aceptó la recomendación dictada por ese Organismo, si bien, por las complicadas circunstancias económicas y sociales de algunos de los arrendatarios de las viviendas en cuestión, y en aras de no dispensar un trato desigual a los mismos, se decidió no proceder a la resolución de los contratos a finales del ejercicio pasado.

En este momento nos proponemos convocar a todos los arrendatarios a una reunión a celebrar en fechas próximas, para informarles del estado de situación y de la intención del Ayuntamiento de resolver los citados contratos a finales del presente año, a fin de que puedan tomar con tiempo suficiente las decisiones que estimen pertinentes.

Cuando esto se produzca, informaremos a esa Institución de las medidas adoptadas”.

A la vista de esa respuesta y considerando que se había iniciado el último trimestre del año 2018 sin recibir información al respecto, nos dirigimos nuevamente a V.I. con la finalidad de solicitar ampliación de información, en concreto las actuaciones emprendidas en orden a proceder de conformidad con la aceptación municipal de lo recomendado por esta Procuraduría en el mes de enero de 2017.

Después de varias reiteraciones de la solicitud de información, con advertencia incluida de que se estaba incumpliendo la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones y quebrando los principios de eficacia y servicio a los ciudadanos que deben presidir toda actuación administrativa, se remitió informe en el cual se hacía constar lo siguiente:

“Como ya se les comunicó, este Ayuntamiento aceptó la recomendación dictada por ese Organismo en este caso.

Desde nuestra última comunicación hemos podido comprobar que las complicadas circunstancias económicas y sociales de algunos de los arrendatarios de las viviendas se han mantenido, incluso agravado en algún caso.

Además han surgido puntuales problemas a la hora de intentar celebrar la reunión que se pretendía con los arrendatarios a finales del año pasado.

Todo ello nos ha conducido a optar por aplazar a este ejercicio 2019 la



resolución definitiva de este asunto, en aras de dar la mejor solución posible a todas las partes en conflicto, y manteniendo siempre la determinación de cumplir con la aceptación de la recomendación dictada por ese Organismo”.

A la vista de lo informado, procede realizar algunas consideraciones. En primer lugar, debemos recordar la naturaleza jurídica de las viviendas de titularidad municipal que han motivado la presentación de esta queja: **bienes patrimoniales**, cuyo arrendamiento o cesión de uso se formaliza en un contrato de carácter privado y se rige por la legislación patrimonial, según dispone el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El régimen de aprovechamiento y disposición de los bienes patrimoniales de las entidades locales se encuentra regulado en su normativa específica, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, su Reglamento y el Reglamento de Bienes de las Entidades locales y subsidiariamente, en lo no previsto en las anteriores, por las normas de contratación pública si las normas patrimoniales se remiten a ella.

El artículo 107.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, precepto de naturaleza básica, prescribe el concurso como procedimiento general de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales, estableciendo los casos excepcionales en los que se admite la adjudicación directa, que como ha establecido la jurisprudencia deben ser objeto de una interpretación restrictiva.

“Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. La circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente”.

En el caso del arrendamiento de las viviendas municipales que nos ocupan, esa entidad local desconoce el procedimiento de adjudicación utilizado, por lo que todo parece indicar que dichos contratos fueron adjudicados de forma directa, debiendo haber justificado en todo caso la concurrencia de alguna circunstancia excepcional en el correspondiente expediente.

En segundo lugar, debe tenerse en cuenta el propio clausulado de los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales, en cuanto a la duración y uso de los inmuebles. Conforme a la cláusula quinta de dichos contratos, el ayuntamiento debería haber comunicado a los arrendatarios su voluntad de dar por resuelto el contrato con el objeto de legalizar la situación de las viviendas de su propiedad.

“La duración del presente contrato será de cinco años a contar desde la fecha



del mismo (1 de enero de 2008) y se prorrogará tácitamente por periodos anuales salvo si, al menos con un mes de antelación al de su vencimiento o al de sus prorrogas contractuales, ninguna de las partes comunica fehacientemente a la otra su deseo de darlo por resuelto”.

Todos los arrendatarios de estas viviendas de titularidad municipal, tienen la obligación de destinar su uso como residencia y la de sus familiares, quedando prohibido el desarrollo de cualquier tipo de actividad industrial, profesional o mercantil, conforme a la cláusula segunda. Es importante destacar que según el autor de la queja, algunas de las viviendas se destinan a residencia ocasional y no permanente de los arrendatarios, circunstancia que no ha sido negada expresamente en el informe municipal.

Finalmente, cabe invocar la obligación legal de esa entidad local de servir con objetividad los intereses públicos que tiene encomendados y actuar de acuerdo con los principios de eficacia, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho. En consecuencia y dado el tiempo transcurrido, debemos recomendar a esa Entidad Local que proceda al amparo del propio clausulado contractual a resolver los mismos y a su nueva adjudicación siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

La regularización de los arrendamientos de estas viviendas municipales no es incompatible con la necesaria atención de posibles situaciones de necesidad residencial en ese término municipal; al contrario, la correcta adjudicación de estos contratos de arrendamiento es el medio idóneo para atender situaciones de necesidad social, prestando amparo inmediato a personas vulnerables o en situación o riesgo de exclusión social. En este sentido, nada impide que los arrendatarios de las viviendas continúen siendo las mismas personas que ahora residen en ellas, si reúnen las condiciones para ello y así se justifica en el correspondiente expediente.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

Primero.- Proceda a adoptar las medidas oportunas en orden a materializar la aceptación de la recomendación que esta Institución formuló con fecha 11 de enero de 2017 en el expediente de queja con el número 20160534, resolviendo los contratos de las viviendas de titularidad municipal e iniciando la tramitación de un nuevo procedimiento de adjudicación de conformidad con la normativa aplicable.

Segundo.- En el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, se garantice que aquellas viviendas sean destinadas a residencia habitual y permanente de las personas y familias que sufran una situación de necesidad residencial, otorgando a todos los habitantes de ese municipio un tratamiento igualitario y no discriminatorio,



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López