



**Junta Vecinal de XXX**  
**Sr. Presidente**  
**XXX, 1**  
**XXX**  
**(BURGOS)**

**Asunto: Irregularidades en el arrendamiento de la Casa de la Maestra / Resolución**

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 **5919/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la **queja** eran las presuntas irregularidades en el arrendamiento del inmueble denominado “Casa de la Maestra” sita en la calle XXX de XXX y de titularidad de esa junta vecinal.

Según manifestaciones del autor de la queja, se procedió en el mes de julio de 2019 al arrendamiento del citado inmueble cometiendo, a su juicio, diversas irregularidades:

- *“Se realizan los pliegos para arrendamiento en 2016 en pleno sin convocatoria, ni orden del día.*
- *Se exponen al público en 2019 en tablón de anuncios.*
- *Se declara desierta por no contar con candidatos mediante decreto de alcaldía sin pleno.*
- *Se realizan otros pliegos por decreto de alcaldía en 2019 por un importe 85% menor que el inicial, sin publicidad.*
- *Se procede a la adjudicación por decreto de alcaldía.*
- *Se firma el contrato de arrendamiento incumpliendo el procedimiento, ya que los pliegos no han sido publicados, la solicitud no se presenta en registro ni cumple el adjudicatario con el contrato firmado (incumple clausula 8, no lo utiliza como vivienda habitual, solo en temporada de caza.)*



- *Solicitado informe al secretario de la legalidad, considera que no es necesario realizarlo”.*

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, concretando los siguientes puntos:

- Naturaleza y régimen jurídico de la vivienda referida en el escrito de queja, aportando certificación del secretario de la corporación del Inventario Municipal de Bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble.

- Procedimiento utilizado para adjudicar el contrato de arrendamiento del inmueble de su titularidad, adjuntando informes técnicos y jurídicos, en su caso, pliego de condiciones económico-administrativas que han regido el concurso público. Si el procedimiento utilizado fue la adjudicación directa, como permite excepcionalmente el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, deberá aportarse copia del expediente que justifique la concurrencia de las circunstancias determinantes que figuran en este mismo precepto.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado, donde conste la duración del mismo, así como la renta abonada por el arrendatario.

- Información sobre si la vivienda está destinada a la residencia habitual del arrendatario y su unidad familiar, acreditando si figuran empadronados en el municipio. A este respecto, debe indicar cuándo se ha realizado la última actualización del Padrón Municipal, de modo que los datos contenidos en éste, concuerden con la realidad.

En atención a dicha petición de información se remitió informe (que tuvo entrada en esta Institución el 6 de febrero de 2019) en el cual se hace constar, en relación a la naturaleza y régimen jurídico de la vivienda, que en el inventario municipal figura como bien patrimonial con destino o uso de vivienda y acompaña informe del secretario habilitado con la descripción del inmueble.

Respecto al procedimiento de adjudicación del contrato de arrendamiento del inmueble, acompaña a su escrito una copia del expediente en el que consta el procedimiento utilizado, informe jurídico, pliego de condiciones, justificación de la utilización de la adjudicación directa y copia del contrato formalizado, manifestando que la publicidad del expediente sobre el que se solicita información *“se ha llevado a cabo en el Tablón de la Junta Vecinal de XXX, dada la escasa renta del arrendamiento. La Tasa por publicar el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia hubiera supuesto más de medio año de renta.”*

Asimismo, justifica que *“el motivo de la dilación entre la aprobación de los Pliegos en sesión de fecha 23 de febrero de 2016 y la exposición del anuncio en el*



*Tablón no es otra que el mal estado en que se encontraba el inmueble, el cual no permitía su uso en 2016, por lo que se retrasó la licitación hasta que se pudieron hacer las reparaciones necesarias”.*

En respuesta al último punto de la información solicitada, declara que las competencias de las entidades locales menores son bastante limitadas y entre ellas no figura la llevanza del Padrón Municipal por lo que no puede aportar los datos que le son requeridos en cuanto a residencia habitual del arrendatario de la vivienda. No obstante, puntualiza que *“no se exigía en los Pliegos que el arrendatario estuviese empadronado en el municipio sino que se dedique a vivienda, la cual no necesariamente ha de ser su domicilio”.*

A la vista de la última información, se consideró oportuno solicitar información al Ayuntamiento de XXX con el fin de esclarecer si la vivienda objeto de queja se destina a residencia habitual del arrendatario y su familia y si están empadronados en el municipio. Dicho trámite fue cumplimentado mediante escrito de fecha de entrada de 13 de marzo de 2020 y en el cual se hace constar que:

*“PRIMERO.- No consta en este Ayuntamiento información acerca de si la vivienda sita en la C/ XXX, está destinada a residencia habitual del arrendatario D. XXX y de su unidad familiar.*

*SEGUNDO.- No consta empadronado el arrendatario D. XXX ni su unidad familiar en el Padrón Municipal del Ayuntamiento de XXX, de acuerdo con la información facilitada por Secretaría.*

*TERCERO.- Los datos que figuran en el Padrón Municipal de habitantes son datos actualizados, ya que el Padrón se lleva mediante el método denominado Padrón Continuo, por el cual se actualizan los datos mensualmente mediante el sistema de intercambio de ficheros de variaciones entre el Ayuntamiento y el INE”.*

A la vista de lo informado, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre, y por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

En primer lugar, en relación a la naturaleza jurídica de la vivienda de su titularidad, que ha motivado la presentación de esta queja, debemos destacar que se trata de un **bien patrimonial**, 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. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente”.*

En el caso del arrendamiento de la vivienda municipal que nos ocupan, esa entidad local menor procede a la adjudicación directa una vez declarada desierta la licitación previa efectuada por concurso mediante procedimiento abierto, por no haberse presentado ninguna proposición en el plazo concedido al efecto, justificando por tanto la aplicación del procedimiento excepcional del artículo 107 previamente citado, en la escasa y limitada demanda de viviendas en XXX, plasmando esta circunstancia en el expediente tramitado.

En segundo lugar, debe tenerse en cuenta el propio clausulado del contrato de arrendamiento de la vivienda municipal, cuya copia se adjunta, en cuanto al destino y uso del inmueble: conforme a la cláusula cuarta del propio contrato *“el arrendatario destinará el inmueble a vivienda, no pudiendo dedicarlo a actividades distintas de la señalada, sin autorización expresa y escrita del arrendador”.*

Sin embargo, dicha cláusula cuarta debe conectarse con la octava, reguladora de las prevenciones, y que prohíbe expresamente *“destinarlo a vivienda no habitual, de fin de semana o vacaciones”.* Es decir, el arrendatario de esta vivienda de titularidad municipal, tiene la obligación de destinar su uso a residencia habitual y en su caso, de sus familiares, quedando prohibido el desarrollo de cualquier tipo de actividad industrial, profesional o mercantil, o uso esporádico de la misma. Es importante destacar que según el autor de la queja, la vivienda se destina a residencia ocasional y no permanente del arrendatario (temporada de caza), circunstancia que ha quedado



acreditada con el informe municipal. Por lo tanto, el incumplimiento de esta prohibición es **causa de resolución del contrato**.

En tercer lugar, debemos recordar que en recientes Resoluciones de esta Procuraduría hemos hecho hincapié en que la regularización del arrendamiento de este tipo de viviendas, bienes patrimoniales de las entidades locales menores que ya no se destinan al fin para el que fueron construidas, constituye una medida que favorece el asentamiento de población en el medio rural, siempre que se garantice que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia. Igualmente consideramos que es el medio idóneo para atender situaciones de necesidad residencial en ese término municipal, prestando amparo inmediato a personas vulnerables o en situación o riesgo de exclusión social.

Finalmente, no podemos terminar la fundamentación jurídica de esta Resolución sin invocar la obligación legal de esa entidad local de servir con objetividad los intereses públicos que tiene encomendados, así como actuar de acuerdo con los principios de eficacia, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho.

En consecuencia, ante el incumplimiento que se ha puesto de manifiesto, debemos recomendar a esa entidad local que proceda, al amparo de la legislación aplicable y del propio clausulado contractual, a adoptar las medidas necesarias en orden a resolver el mismo e inicie una nueva adjudicación siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

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**:

**Atendiendo a su obligación legal de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes, respecto a la vivienda denominada “Casa de la Maestra” sita en la calle XXX, de titularidad de esa Junta Vecinal:**

**Primero.- Proceda a adoptar las medidas oportunas en orden a resolver el contrato de arrendamiento y en su caso, inicie la tramitación de un nuevo procedimiento de adjudicación de conformidad con la normativa aplicable.**

**Segundo.- En el nuevo contrato de arrendamiento considere como prioritario la cesión de la vivienda a personas y familias que sufran una situación de necesidad residencial, otorgando a quienes estuvieren interesados en el arrendamiento un tratamiento igualitario y no discriminatorio, ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**Tercero.- En el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, considere la oportunidad de incluir en las cláusulas contractuales que la vivienda sea destinada a residencia habitual y permanente del arrendatario.**

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