



**Ayuntamiento de XXX
XXX
(León)**

Asunto: Contrato de arrendamiento de vivienda municipal / Denegación de prórroga / 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 **5853/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la comunicación realizada por ese Ayuntamiento a los arrendatarios de la vivienda de titularidad municipal, poniendo fin a la relación arrendaticia.

Según manifestaciones del autor de la queja desde febrero de XXX en la casa contigua al Ayuntamiento y propiedad del mismo, vive en régimen de alquiler, una familia formada por XXX, su pareja y XXX años de edad, empadronados en esa localidad y que van al colegio. Están al día de los recibos y la convivencia con los vecinos es perfecta. Desde la presente legislatura, XXX es XXX, *“lo que ha desencadenado una persecución política por parte del alcalde”* hasta el punto de enviarles una notificación el pasado 13 de noviembre de 2019, comunicando que el alquiler de la casa finalizaba a partir del mes de febrero.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, en concreto sobre los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de la presente queja:

- 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 y sus prórrogas, así como la renta abonada por los arrendatarios.

- 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.

- Copia de la comunicación realizada a los arrendatarios poniendo fin al contrato de arrendamiento y motivos que fundamentan dicha decisión.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 10 de marzo de 2020, acompañado de la documentación solicitada. Una vez examinada la respuesta remitida desde ese organismo, se consideró preciso ampliar algunos aspectos de la misma para poder llegar a una decisión en cuanto al fondo del expediente. Por ello, solicitamos aclaración sobre la naturaleza y régimen jurídico de la vivienda municipal referida en el escrito de queja. En el certificado emitido por el Secretario de ese Ayuntamiento se hacía constar que en el Inventario de Bienes Municipal la calificación jurídica de la vivienda era: “*bien de servicio público a que están afectos*”. Sin embargo, en el resto de la documentación aportada se refiere a un bien patrimonial titularidad de ese Ayuntamiento. Igualmente se solicitó ampliación respecto al motivo que fundamentó su decisión de poner fin al contrato de arrendamiento de la vivienda objeto de la presente queja.

Dicho trámite fue cumplimentado mediante la remisión de un nuevo informe, con número de registro de salida 2020-S-RE-61, recibido en esta Institución el 12 de mayo de 2020 y en el que se hizo constar que:

“1º) La naturaleza jurídica del bien aparece perfectamente definida en el certificado del secretario que se le remitió en su día; estamos ante un “bien de servicio público a que estén afectos”; en el año XXX es cierto que el Ayuntamiento procedió al arrendamiento de dicho bien, considerándolo erróneamente bien patrimonial (vuelvo a remitir el contrato). Ciertamente después de XXX años, se entiende irrelevante y no hubo ni ha habido ninguna reclamación al respecto. En tal caso, en virtud del artículo 47.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, nos encontraríamos ante un acto nulo de pleno derecho.

2º) El motivo del fin de contrato es una renovación del mismo a través de un nuevo expediente que por el tiempo transcurrido se entiende extinto, dando oportunidad a cualquier ciudadano del municipio que pueda acceder a la misma, incluyendo a los



antiguos arrendatarios. Considerando que una familia no se puede perpetuar eternamente en una vivienda que se considera de dominio público y a la que todos los ciudadanos, en condiciones de igualdad, puedan tener opción de acceder a la misma”.

Posteriormente mediante escrito recibido el 14 de mayo de 2020 ese Ayuntamiento comunicó a esta Defensoría, de forma adicional a la documentación ya remitida, que: *“a los actuales arrendatarios, como ya se indicó, se les comunicó el vencimiento del contrato de arrendamiento el día 13 de Noviembre de 2019, vencimiento que tendría lugar el día 14 de Febrero de 2020, según contrato, pero a este Ayuntamiento a día de hoy (13 de Mayo de 2020) no le ha sido entregada la llave del inmueble y sin embargo ya han dejado de pagar luz y la renta desde Enero; todo esto, sin ninguna actuación a mayores por parte del Ayuntamiento. Insistimos este ayuntamiento la única actuación que ha hecho es NOTIFICAR LA FINALIZACIÓN DE UN CONTRATO, hecho que los inquilinos han aprovechado para dejar de pagar la renta, dejar de pagar la luz y resto de gastos de la vivienda y hacer el resto de actuaciones que constan”.*

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debemos hacer referencia a la ubicación, régimen y naturaleza jurídica de la vivienda de titularidad municipal, ya que según se ha puesto de manifiesto se encuentra en el edificio de la Casa Consistorial. El Secretario del Ayuntamiento certifica:

“Que en el inventario de bienes del Ayuntamiento XXX está inscrita la finca urbana sita en XXX (actualmente XXX) con las siguientes características:

- Superficie: 525 m2, construido en dos plantas con un pequeño patio de servicio de casa consistorial y cada una de las dos viviendas.

- Linderos: derecha, XXX; izquierda, XXX y fondo, XXX de ambas calles.

- Cargas: ninguna.

*- **Calificación Jurídica: bien de servicio público a que están afectos.***

- Título: se carece. El solar es propiedad del Ayuntamiento desde tiempo inmemorial y el edificio construido en el año XXX.

- Destino: Casa Consistorial y viviendas del médico y del secretario. Casa Consistorial en el centro y viviendas a ambos laterales.

- Valor: 8 millones de pesetas.



- *Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de XXX, término de XXX al Tomo XXX, Libro XXX, Folio XXX, Finca XXX. Inscripción Primera*".

Pues bien, debemos recordar a esa entidad local que, conforme a lo dispuesto en los artículos 74.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y en el artículo 4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las Casas Consistoriales **tienen la consideración de bienes de dominio público afectos a un servicio público**, y así consta en la inscripción del Inventario Municipal de Bienes según certificado del secretario de la corporación.

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, ordena que estos bienes tienen que ser destinados a la prestación del servicio público o administrativo que tienen encomendado. De tal forma que cualquier utilización de dichos bienes que exceda del uso administrativo que tiene atribuido la Casa Consistorial requiere, por un lado, la correspondiente autorización y, por otro, la conformidad del uso con el destino al que está afectado el inmueble.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 84 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que lleva por rúbrica "*Necesidad de título habilitante*" y de carácter de legislación básica en su totalidad, dispone que:

"1. Nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos.

2. Las autoridades responsables de la tutela y defensa del dominio público vigilarán el cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior y, en su caso, actuarán contra quienes, careciendo de título, ocupen bienes de dominio público o se beneficien de un aprovechamiento especial sobre ellos, a cuyo fin ejercerán las facultades y prerrogativas previstas en el artículo 41 de esta ley.

3. Las concesiones y autorizaciones sobre bienes de dominio público se registrarán en primer término por la legislación especial reguladora de aquéllas y, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, por las disposiciones de esta ley".

La posibilidad de alquilar un bien de dominio público, como la vivienda anexa a la Casa Consistorial objeto de la presente queja, **no está prevista en la legislación de régimen local** que solo permite el arrendamiento de bienes patrimoniales.



Debe acudir a las formas de uso y aprovechamiento de los bienes de dominio público permitidos por la normativa vigente, permitiendo el artículo 75 apartado 2.º del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales la utilización privativa, constituida por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados, y en concreto a la concesión demanial, siendo factible mediante el acuerdo **de Pleno** la utilización para otros usos compatibles con su afectación principal.

El artículo 78 del citado texto legal regula el uso privativo y dispone que:

“1. Estarán sujetos a concesión administrativa:

a) El uso privativo de bienes de dominio público.

b) El uso anormal de los mismos.

2. Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales”.

En este sentido, junto a la normativa citada anteriormente, el artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, legislación de carácter básico en sus tres primeros apartados, señala que:

“1. El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia. No obstante podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4 de esta Ley, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos por las leyes.

2. Cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

3º. Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación.

Por tanto, y en resumen, debemos concluir que la ocupación de la vivienda que se encuentra anexa al edificio consistorial, es en la actualidad un **precario administrativo**. La STS de 15 de marzo de 1990 considera precario, entre otros, el caso en que se ocupa un bien respecto del cual se haya extinguido el título jurídico por cumplimiento del plazo de vigencia del mismo, como en este supuesto, precario que no



crearía derecho subjetivo alguno y que no daría derecho a indemnización. Actualmente la situación de ocupación de la vivienda se realiza sin que exista título jurídico legitimante de uso del inmueble (arrendamiento u otra forma de cesión del uso), puesto que según la entidad local, *“a los actuales propietarios, como ya se indicó, se les comunicó el vencimiento del contrato de arrendamiento [...] hecho que los inquilinos han aprovechado para dejar de pagar la renta, dejar de pagar la luz y resto de gastos de la vivienda y hacer el resto de actuaciones que constan”*.

Sin perjuicio de lo anterior tenemos que tener en cuenta la potestad de desahucio administrativo reconocido a las Entidades locales sobre bienes de dominio público y comunales y que se encuentra regulada en los artículos 120 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Debe el Ayuntamiento XXX, a nuestro juicio, y dado el tiempo transcurrido desde la formalización del contrato en el año XXX, realizar los trámites necesarios para recuperar la posesión de este bien, para lo que puede acudir al procedimiento previsto en los artículos 120 y concordantes del RBEL; y una vez los mismos se encuentren libres, debe valorar la posibilidad de realizar una nueva concesión, con observancia del procedimiento previsto y teniendo en cuenta las posibles incompatibilidades e incapacidades para contratar previstas en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General respecto a los cargos electos, Alcalde y Concejales, así como sus cónyuges y descendientes, cuando concurren los supuestos previstos en la normativa e interpretados por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

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 anexa a la Casa Consistorial de XXX, de titularidad municipal, se sugiere:

Primero.- Que por parte de esa Corporación se realicen los trámites necesarios en orden a recuperar la posesión del bien público al que se hace alusión en esta resolución, acudiendo al correspondiente procedimiento de desahucio administrativo (artículo 120 y ss. RBEL).

Segundo.- Que se valore la posibilidad de iniciar una nueva concesión, ajustándose para ello estrictamente al procedimiento previsto a la naturaleza jurídica del bien y teniendo en cuenta las posibles incompatibilidades para contratar previstas en la Ley Orgánica del Régimen Electoral General.



Tercero.- En el nuevo procedimiento se considere como prioritario la adjudicación de la vivienda a personas y familias que sufran una situación de necesidad residencial, otorgando a quienes estuvieren interesados un tratamiento igualitario y no discriminatorio, 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