



**Ayuntamiento de XXX
(León)**

Asunto: Bienes patrimoniales / Irregularidades

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 **5858/2019**, 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 existencia de determinadas irregularidades en la gestión que realiza esa entidad local de sus bienes patrimoniales.

Según se desprende el contenido de la queja presentada, ese Ayuntamiento mantiene arrendados diversos inmuebles rústicos y urbanos respecto de los cuales se desconoce su situación contractual y si se encuentran al día en el abono de las rentas. Añade el escrito presentado que esa Administración no reclama las rentas conforme al contrato suscrito y en otros supuestos, los inmuebles municipales se ocupan por los particulares sin que exista contrato por escrito y sin abonar renta alguna, y en todo caso ante la absoluta pasividad de los responsables municipales.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

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

«1º. Que no existe constancia a fecha de hoy, en este Ayuntamiento, de ningún inmueble arrendado que tenga rentas impagadas y que no exista contrato de arrendamiento, por ello no resultan veraces los hechos expuestos en el escrito de queja.

2º. Todos los inmuebles patrimoniales de esta entidad local se encuentran arrendados y con contrato en vigor.

Locales y viviendas.-

. Local C/ XXX.....desde 01-03-2016....75 euros anuales

. Local C/ XXX.....desde 01-03-2016...154,30 euros anuales



- . Local C/ XXX.....desde 01-04-2014...1000 euros anuales
- . Vivienda C/ XXX....desde 01-06-2005....111,40 euros mensuales
- . Vivienda C/ XXX....desde 01-03-2014...135,52 euros mensuales
- . Vivienda C/ XXX...desde 02-11-2015...112,00 euros mensuales
- . Bar Piscinas.....desde 14-06-2019.....3000 euros anuales
- . Bar XXX.....dese 03-11-2015.....3000 euros anuales

El alquiler de los locales de la C/ XXX fue propuesto en el Pleno celebrado en fecha XXX y fue acordado por unanimidad de todos los presentes.

Para las viviendas de la C/ XXX (antiguas casas de los maestros) es establece un Pliego de cláusulas administrativas particulares para su arrendamiento.

En cuanto al Bar de las Piscinas, la concesión se somete al “Pliego de cláusulas administrativas particulares por el que se regirá la adjudicación, mediante procedimiento abierto simplificado, de carácter urgente”, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, reunido en sesión extraordinaria de fecha XXX.

Por lo que se refiere al Bar XXX, la concesión se somete al Pliego de Cláusulas administrativas particulares para la adjudicación, por concurso abierto del contrato de explotación del bar-cafetería del edificio municipal del XXX” aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha XXX.

Arrendamiento de fincas rústicas.-

. Todas las fincas rústicas se encontraban arrendadas por un periodo de 5 años que finalizó el día 31 de diciembre de 2019. A esta fecha solo estaban pendientes de ingreso las rentas del año 2019, que normalmente los arrendatarios vienen pagando durante los primeros meses del año siguiente, es decir, en 2020.

Con fecha XXX el Ayuntamiento procede a aprobar y publicar un nuevo Pliego de condiciones económico-administrativas que regirá el concurso de arrendamiento de parcelas rústicas municipales en XXX, cuya clausula séptima establece que para concurrir a la subasta las personas físicas o jurídicas deben estar al corriente con la Hacienda municipal a la fecha de la subasta. Por ello todos los licitadores interesados, que tenían fincas arrendadas, han abonado la renta correspondiente a la anualidad 2019, quedando pendiente de ingreso, a fecha de este informe, dos de los arrendatarios, a los que se realizará el preceptivo requerimiento en el momento que la contabilidad esté puesta al día.



En cuanto finalice el procedimiento de adjudicación, se procederá a la firma de los nuevos contratos.

. Fincas para pastos: 300 euros anuales, contrato de arrendamiento desde el 01 de noviembre de 2016, finaliza este año 2020 y el Ayuntamiento no podrá volver a arrendar ya que la Junta de Castilla y León lo reclama al ser riberas estimadas.

3º.- En el supuesto de impago de las rentas por los arrendatarios, tanto de las fincas rústicas como de los inmuebles urbanos, se procede a requerir a los arrendatarios concediéndoles un plazo de ingreso para la cantidad pendiente, indicando, en dicho requerimiento, que transcurrido el plazo otorgado a tal fin se remitirá la deuda al Servicio recaudatorio de la Excma. Diputación provincial de León, quien procederá a su cobro en vía ejecutiva, lo que conllevará un recargo de hasta el 20 % de apremio, así como los intereses y gastos del procedimiento.

4º.- Ninguno de los inmuebles de la entidad local está ocupado sin título jurídico válido».

De este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en defensa de la postura que mantienen ante esta Defensoría, trámite que evacuó ratificándose íntegramente en el contenido de la queja inicial, señalando que algunos de los arrendatarios de fincas rústicas no cumplen con la obligación de abono de las rentas en el periodo establecido en el contrato, situación que resulta especialmente significativa en el caso de los miembros electos de la Corporación que resultan arrendatarios de estas fincas y que deberían dar ejemplo para no perjudicar a la administración municipal.

Se adjuntó por la parte reclamante al expediente determinada información proporcionada por el Ayuntamiento mediante certificado de fecha XXX, y que al parecer fue requerida y proporcionada tras la resolución del Comisionado de Transparencia de Castilla y León de fecha XXX (**expediente XXX/2019**).

A la vista de la totalidad de la información recibida nos gustaría efectuar algunas consideraciones.

Como V.I. conoce el artículo 177.2 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General (en adelante LOREG) dispone que:

“Son inelegibles para el cargo de Alcalde o Concejal quienes incurran en alguno de los supuestos previstos en el artículo 6 de esta Ley y, además, los deudores directos o subsidiarios de la correspondiente Corporación local contra quienes se hubiera expedido mandamiento de apremio por resolución judicial”

Y es en este punto en el que inicialmente se centran los esfuerzos argumentativos de la parte reclamante, señalando que el Alcalde era deudor de la entidad local ya que



no había abonado el alquiler correspondiente a una finca rustica municipal cuyo contrato estaba en vigor desde enero de 2015.

Como hemos comprobado al examinar la documentación municipal, el primer pago de la renta de la finca en cuestión se efectuó con fecha 04-09-2019, y por lo tanto parece que bastante fuera de los plazos que establece el contrato firmado (que al parecer fija que la renta anual se debe ingresar en los dos primeros meses del año) sin embargo y pese a ello, no consta que la demora en el pago haya provocado alguna actuación en el Ayuntamiento dirigida a la regularización de estos abonos.

Tal cosa resulta reprochable, pero no puede traer aparejada la consecuencia a la que se alude en el escrito de queja hasta el punto de provocar la inelegibilidad de la persona que hoy es el Alcalde de XXX, ya que en nuestro ordenamiento jurídico privar a un ciudadano del derecho a ser elegible es una sanción de absoluta trascendencia, que la LOREG ha reservado exclusivamente para el Poder Judicial.

En este sentido, por ejemplo, la Junta Electoral Central en Acuerdos de 2 de junio de 1986, de 30 de junio de 1987 y de 4 de abril de 1991, afirma que no concurre causa de inelegibilidad en el cargo de Concejal en los deudores de los fondos municipales contra quienes se haya expedido mandamiento de apremio por resolución administrativa firme, ya que **para que se dé dicha causa es necesario que el mandamiento de apremio esté dictado por resolución judicial firme, cosa que no ocurre en este caso.**

Esto no significa que no deba esa administración extremar la diligencia para que situaciones de impago como la referida en este caso, no se produzcan ni se prolonguen en el tiempo, arbitrando planes de inspección respecto de los ingresos patrimoniales que le permitan tener una constancia del grado de cumplimiento de las obligaciones de los diferentes cesionarios y/o arrendatarios municipales, facilitando así una actuación rápida y eficaz ante los posibles incumplimientos.

Por otra parte, y aunque no haya sido objeto de reclamación expresa en este caso, debemos efectuar algunas consideraciones en relación con los supuestos de incompatibilidad para contratar con ese Ayuntamiento, establecidos en el artículo 71.1 g) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Como VI probablemente conoce este artículo señala que:

“1. No podrán contratar con las entidades previstas en el artículo 3 de la presente Ley con los efectos establecidos en el artículo 73, las personas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

g) estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 372015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del



Alto cargo de la Administración General del Estado o de las respectivas normas de las Comunidades Autónomas, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados por la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma”.

La interpretación que habitualmente se realiza del artículo 178.2 d) de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en cuanto a que la prohibición de los concejales de contratar con la Administración (y que se plasma en numerosos dictámenes de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa) se circunscribe al supuesto de contratos financiados total o parcialmente a cargo de la Corporación, entendiendo que no sería de aplicación a aquellos contratos en los que el Ayuntamiento no financia ni paga, sino que es receptor de fondos económicos (como concurre con los casos de arrendamiento de locales o de fincas rústicas) entra en contradicción con el criterio del Tribunal Supremo plasmado en numerosas sentencias (Cfr. por todas STS de 4 de julio de 2006) que consideran que los efectos de la **prohibición de contratar de los cargos electos se debe extender a cualquier contrato que celebre la administración, también a los de carácter patrimonial (compraventas y arrendamientos) en los que el Ayuntamiento recibe una contraprestación económica.**

Señala el Tribunal Supremo que las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 20 de la antigua Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones públicas (cuyo contenido se ha trasladado al artículo 71 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público) **son absolutas y no admiten excepciones** (...) lo que supone que la persona que incurra en ellas no puede contratar con la Administración en ningún caso, sea cual sea el contrato e incluso la naturaleza jurídica del mismo.

Este criterio se mantiene también por la Junta Electoral Central (acuerdo de la Junta electoral central 241/2005, de 10 de noviembre de 2005) y por el Defensor del Pueblo, que en una reciente resolución de fecha 12 de febrero de 2020 afirma:

“El fundamento de la prohibición de contratar de los cargos electos descansa en el principio de imparcialidad, necesario para preservar el buen gobierno de las administraciones públicas, y en su obligación de servir con objetividad los intereses generales, de conformidad con el artículo 103.1 de la Constitución española. En este sentido, el artículo 64 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público establece que los órganos de contratación deberán tomar las medidas adecuadas para luchar contra el fraude, el favoritismo y la corrupción, y prevenir, detectar y solucionar de modo efectivo los conflictos de intereses que puedan surgir en los procedimientos de licitación con el fin de evitar cualquier distorsión de la competencia y garantizar la transparencia en el procedimiento y la igualdad de trato a



todos los candidatos y licitadores.

Señala la Ley que el concepto de conflicto de intereses abarcará, al menos, cualquier situación en la que el personal al servicio del órgano de contratación, que además participe en el desarrollo del procedimiento de licitación o pueda influir en el resultado del mismo, tenga directa o indirectamente un interés financiero, económico o personal que pudiera parecer que compromete su imparcialidad e independencia, en el contexto del procedimiento de licitación.

El Defensor del Pueblo entiende que la lucha contra la corrupción, los conflictos de intereses y el favoritismo, exige cambios profundos en la forma de actuar de la Administración y de la sociedad en su conjunto, así como disipar toda duda sobre la corrección de la actuación administrativa, sin que en el caso planteado, constituya un compromiso suficiente adecuarse a los dictámenes de un órgano consultivo que contradicen la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el tenor literal de la Ley de Contratos del Sector público, considerando además que no caben interpretaciones restrictivas en una materia tan sensible". (los subrayados son nuestros).

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**:

Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se extremen las medidas de control y supervisión del cumplimiento de las obligaciones económicas de los arrendatarios de bienes municipales, en garantía de los derechos de la entidad local y para evitar que, en su caso, se generalicen las situaciones de impago de rentas o de abono fuera de los plazos establecidos en el contrato.

Que en su caso y de cara a los próximos procesos de adjudicación de inmuebles patrimoniales de titularidad de esa entidad local, se atiendan las consideraciones legales y jurisprudenciales recogidas en el cuerpo de este escrito en relación con la incompatibilidad de los cargos electos, evitando así eventuales nulidades de los procedimientos de adjudicación que por su parte se tramiten y las consiguientes reclamaciones de responsabilidad.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López