



**Junta Admva. de XXX
XXX
(León)**

Asunto: Adjudicación de la vivienda Escuela / Disconformidad / 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 **389/2020**, 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 las presuntas irregularidades cometidas en el arrendamiento de la antigua escuela vivienda, sita en la calle XXX de la localidad de XXX, de titularidad de esa Junta Administrativa de la Mancomunidad de XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, la adjudicación de la vivienda mencionada se ha realizado mediante *“un acto de favoritismo por el alcalde del pueblo, decidiendo por el método antiguo al más necesitado, en este caso se le ha concedido a alguien que creo no la necesita ya que en la puerta de su casa tiene tres vehículos [...]”* y no mediante subasta como se había planteado.

El reclamante afirma que *“no es justo, ya que hay más gente que está en situación más desfavorecida”*.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de 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 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.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del Alcalde pedáneo de la Junta Vecinal de XXX, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 7 de septiembre de 2020, en el cual se hacía constar que:

“1.º- La vivienda adjudicada es un bien patrimonial propiedad de la Junta Vecinal de XXX, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 372/1986, dado que no está destinado a uso público ni afecto a servicio público alguno, si bien no dispone la Junta Vecinal de Inventario de Bienes en el que conste expresamente dicha calificación.

2.º- El procedimiento utilizado para su concesión es el mismo que, tradicionalmente, se ha venido utilizando en el pueblo, siendo el de Concurso el utilizado, siguiendo lo preceptuado en el artículo 107 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la cual establece que "los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso" y respetando, al ser la duración máxima del contrato de arrendamiento de tres años y no superar el alquiler anual el 5% del Presupuesto de la Junta Vecinal, lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Se acompaña copia de los criterios de adjudicación.

3.º- Se adjunta copia del Contrato de Arrendamiento formalizado con la adjudicataria.

4.º- La adjudicataria figura empadronada en el Municipio desde el día 18 de noviembre de 2014, siendo el destino de la adjudicación satisfacer la necesidad de residencia habitual de la persona que resultase adjudicataria.

5.º- Respecto a la actualización del Padrón Municipal, al no ser competencia de ésta Junta Vecinal el mantenimiento del mismo, deberán dirigirse al Ayuntamiento de XXX, Municipio al que pertenece ésta localidad, para que certifique la fecha de última actualización del mismo.

6.º- Hacer constar que el procedimiento para la adjudicación de la vivienda ha sido efectuado mediante el sistema tradicional, con el fin de favorecer a los vecinos de la localidad que precisasen de vivienda, así como el asentamiento de población. De tal forma que se resolvió el Concurso a la persona que más puntos obtuvo mediante un procedimiento que no fue recurrido ni hubo quejas previas respecto al sistema o la



valoración del mismo y que fue publicado en el Tablón de Anuncios de la Junta Administrativa de la Mancomunidad del Pueblo.

En cualquier caso, se quiere hacer constar que ninguno de los solicitantes de la vivienda declaró estar en situación de desempleo, no disponer de vivienda o disponer de ella en situación de precariedad.

7.º- Con el procedimiento utilizado, se han seguido los principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales, especialmente los relativos a la "publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad", así como el relativo a "la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda", establecidos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, 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 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. La 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 mediante concurso por procedimiento abierto, aplicando la regla general establecida en el artículo 107 anteriormente citado, plasmando esta circunstancia en el expediente tramitado. Sin embargo, analizada la documentación aportada respecto a los criterios de adjudicación y la valoración realizada, a juicio de esta Institución, el Ayuntamiento ha priorizado el empadronamiento atendiendo a la antigüedad y no otros criterios de necesidad o vulnerabilidad económica y social como manifiesta *“con el fin de favorecer a los vecinos de la localidad que precisasen de vivienda, así como el asentamiento de población”*, estando basada la adjudicación en la inscripción en el Padrón Municipal de habitantes y no en criterios de capacidad económica o necesidad.

En este sentido, se valora la situación de desempleo y el carecer de vivienda, pero para ser rigurosos y objetivos y atender a criterios de necesidad residencial de familias incluidas en colectivos de especial protección en el acceso a una vivienda, se deberían haber introducido parámetros relativos a los ingresos económicos y al patrimonio de la unidad familiar, favoreciendo a familias numerosas, monoparentales o personas con discapacidad o situación de dependencia y las familias en las que conviven, entre otros. Todos estos extremos deben aparecer muy claros en la convocatoria o licitación, de manera que no se generen suspicacias ni una sensación de trato arbitrario en las decisiones que se adoptan, como puede haber ocurrido en este caso.

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.

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 Escuela de XXX sita en la calle XXX, de titularidad de esa Junta Vecinal, se sugiere que:



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 marco del nuevo procedimiento de adjudicación, 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 e incluyendo dentro de los criterios de valoración, parámetros relativos a la capacidad económica de la unidad familiar.

Tercero.- En el nuevo contrato de arrendamiento 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