



**Ayuntamiento de XXX**  
**Calle XXX**  
**(Ávila)**

**Asunto: Cesión de viviendas de titularidad municipal / 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 **4843/2020**, 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 dos viviendas propiedad de ese Ayuntamiento de XXX, las antiguas “Casas de las Maestras”.

Según manifestaciones del autor de la queja, dichas viviendas *“están cedidas a particulares sin ningún tipo de contrato”*. Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, solicitando en diversos plenos municipales la regularización de las mismas, y asumiendo el alcalde de esa Corporación municipal el compromiso de arreglar la situación en el pleno de 18 de diciembre de 2019, sin que se haya realizado ninguna actuación municipal al respecto desde esa fecha.

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 las viviendas referidas en el escrito de queja, aportando certificación del secretario de la corporación del Inventario Municipal de Bienes en el que conste la inscripción de los citados inmuebles.

- Procedimiento utilizado para la adjudicación de los inmuebles de su titularidad, acompañando los 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.



- En su caso, 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 las viviendas están destinadas a la residencia habitual de los arrendatarios y su unidad familiar, acreditando si figuran empadronados en el municipio. A este respecto, debe indicar cuando 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 de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de diciembre de 2020, (sin documentación adjunta relacionada con la problemática planteada en el presente expediente), en el cual se hacía constar que:

*“Hasta donde se conoce, la finca urbana sita en C/ XXX con referencia catastral nº XXX denominada Casa de las Maestras, está ocupada por dos familias, una en cada planta, desde hace más de 25-30 años, sin que conste en este Ayuntamiento documentación escrita al efecto. Parece ser, que en su día fue un acuerdo verbal entre los actuales inquilinos y el Sr. Alcalde, la cesión de los citados inmuebles con el compromiso por parte de estos, de mantener y realizar las reparaciones que fuesen precisas para la buena conservación de los Inmuebles a consta de los beneficiarios (actuaciones que han ido realizando y hay que reconocer que han favorecido la conservación de las mismas, que no era muy buena en su día, sin coste alguno para el Ayuntamiento), personas que por otra parte están perfectamente integradas en este municipio de XXX, bien sea como vecinos de forma continuada o de temporada.*

*Esta situación fue abordada en el Pleno de 18 de diciembre de 2019, llegándose al acuerdo de ponerse en contacto con los inquilinos a fin de regularizar la situación, mediante el oportuno contrato, con una cantidad simbólica, sin que se determinase la misma, circunstancia que se solventó en el Pleno de 23/9/2020, donde nuevamente se trató el tema acordándose una cuota simbólica mensual de 10-15 €, manteniéndose las reparaciones y mejoras en los inmuebles por cuenta de los inquilinos.*

*Esta Alcaldía, ha intentado ponerse en contacto con los moradores de las casas, a fin de exponerles la situación y la propuesta de esta Corporación, siendo infructuosos los intentos, principalmente a consecuencia de la COVID-19”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, 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, debemos poner de manifiesto que, del precitado informe municipal parece deducirse que la naturaleza jurídica de las viviendas de titularidad municipal que han motivado la presentación de esta queja es la de **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.

Son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad Local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad.

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, en el caso de que lo hubiere, por lo que todo parece indicar que dichos inmuebles fueron adjudicados de forma directa y, además, se nos ha indicado que hace bastantes años.

En segundo lugar, debemos invocar la obligación legal de las entidades locales de proteger y defender los bienes de su titularidad. De conformidad al artículo 28 de la Ley 33/2002, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, las entidades locales, como administraciones públicas que son, están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y



acciones judiciales que sean procedentes para ello. En este mismo sentido, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, establece en su artículo 9, la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos, para lo cual ostenta una serie de prerrogativas como son la potestad de investigación de las entidades locales o la potestad de recuperación de oficio, entre otras. Por ello, las Entidades locales tienen capacidad jurídica plena para adquirir y poseer bienes de todas las clases y ejercitar las acciones y recursos procedentes en defensa de su patrimonio.

En tercer lugar, procede destacar de la información facilitada por ese Ayuntamiento, al indicar que las personas que disponen de las viviendas de titularidad municipal *“están perfectamente integradas en este municipio de XXX, bien sea como vecinos de forma continuada o de temporada”*, que los citados inmuebles no se destinan a residencia habitual, obviando la información relativa a si esas personas se encuentran empadronados en ese municipio.

Pues bien, en recientes resoluciones formuladas por esta Procuraduría en materia de vivienda hemos hecho hincapié en que la regularización del arrendamiento de este tipo de viviendas, bienes patrimoniales de las entidades locales 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.

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. 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.

Finalmente, respecto a la afirmación de que *“esta Alcaldía, ha intentado ponerse en contacto con los moradores de las casas, a fin de exponerles la situación y la propuesta de esta Corporación, siendo infructuosos los intentos, principalmente a consecuencia de la COVID-19”* además de confirmar que las vivienda no se destinan a residencia habitual de las personas o familias que disponen de ellas, precisa recordar a esa administración que debe de tener en cuenta que si los interesados en un procedimiento son desconocidos o, cuando se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, señala que la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín



Oficial del Estado (aunque previamente, y con carácter facultativo, se pueda publicar un anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente). Cuestión diferente, será cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, en cuyo caso el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone que se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.

En consecuencia y dado el tiempo transcurrido (más de 25-30 años), debemos recomendar a esa Entidad local que proceda al amparo de la legislación aplicable a adoptar las medidas en orden a recuperar la posesión de las viviendas de titularidad municipal a las que se hace alusión en esta Resolución e inicie una nueva adjudicación siguiendo el procedimiento legalmente previsto, sirviendo con objetividad los intereses públicos que tiene encomendados y actuando de acuerdo con los principios de eficacia, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho.

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.- Atendiendo a su obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes, proceda a adoptar las medidas oportunas en orden a recuperar la posesión de las viviendas denominadas “Casas de las Maestras” de titularidad municipal y valore la conveniencia de iniciar la tramitación de un nuevo procedimiento de adjudicación de conformidad con la normativa aplicable.**

**Segundo.- Se tenga en cuenta que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común).**

**Tercero.- En el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, se garantice, si hubiera demanda para ello, que aquellas viviendas sean destinadas a residencia habitual y permanente de las personas y familias que sufran una situación de necesidad residencial, procurando a todos los habitantes de ese municipio un tratamiento igualitario y no discriminatorio, ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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