



Ayuntamiento de XXX
XXX
(ÁVILA)

Asunto: Fin contrato de arrendamiento vivienda municipal / Resolución

Ilma. Sra.:

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 **5403/2020**, 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 la comunicación de ese Ayuntamiento, titular de una vivienda municipal sita en la plaza de XXX, poniendo fin al contrato de arrendamiento formalizado el 1 de septiembre de 2014.

Según manifestaciones del autor de la queja, la citada vivienda, con referencia catastral XXX, se encuentra actualmente arrendada a D. XXX, quien el 30 de julio de 2020 recibe una comunicación de ese Ayuntamiento poniendo fin al contrato de arrendamiento y obligando a D. XXX y a su familia a abandonar el domicilio antes del 1 de agosto, considerando el reclamante que dicha decisión es arbitraria e injustificada.

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 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 cuando 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, aportando informes técnicos y jurídicos emitidos al respecto.

En atención a dicha petición de información se remitió comunicación de XXX de esa corporación local, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 1 de diciembre de 2020, adjuntando la información relacionada con la problemática planteada. Pues bien, a la vista de la misma y también de la proporcionada por el autor de la queja, se pueden enunciar los siguientes documentos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la disconformidad planteada:

1. Certificado del inventario municipal en el que constan los datos del inmueble objeto de la presente queja y cuya naturaleza jurídica es patrimonial.

2. Informe de 26 de noviembre de 2020 de XXX de esa corporación municipal en el que pone de manifiesto: *“Que D. XXX con DNI XXX titular del contrato de arrendamiento ni D^a. XXX con DNI XXX su pareja ni el hijo de ambos XXX han estado nunca empadronados en la vivienda alquilada en Plaza de XXX de XXX”*.

3. Resolución de la alcaldía de 17 de diciembre de 2013 por el que se aprueba el Pliego de condiciones económico-administrativas particulares que rigen el arrendamiento y anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

4. Contrato de arrendamiento en cuya cláusula tercera se establece que: *“El contrato rige a partir del día 1 de septiembre de 2014, concertándose el arrendamiento por el plazo de UN AÑO, pudiendo prolongarse hasta los 4 años, si no existe declaración en contrario por alguna de las dos partes, pudiendo notificarse en tal caso con un mes de antelación a la fecha de vencimiento. La fecha máxima del mismo es la de 31 de agosto del 2018”*.

5. Diversas notificaciones de esa corporación, de fecha 28 de noviembre de 2016 y 20 de junio de 2017, de requerimiento de impagos por parte del arrendatario. En la última comunicación de 11 de julio de 2019 se indica *“Que si el próximo día 26 de julio de 2019 no se encuentra al corriente de pagos con este Ayuntamiento, la vivienda se sacará a concurso nuevamente sin que se puedan presentar los deudores del Ayuntamiento”*.

6. Notificación del Ayuntamiento de XXX de 7 de octubre del 2019 por la que se comunica a D. XXX *“Que una vez vencido el contrato de arrendamiento de la vivienda*



municipal ubicada en Plaza XXX que tiene usted arrendada. Que para poder renovar ese contrato debe pasar por el Ayuntamiento a firmarlo siempre y cuando esté al corriente de deudas con este Ayuntamiento, en caso contrario debe abandonar la vivienda”.

7. Informe del arquitecto municipal evacuado en fecha 28 de julio de 2020 y en el que concluye que: *“la vivienda está sufriendo un asentamiento en una de sus esquinas, en concreto en la esquina sur-Este, que está provocando un deterioro de los paramentos que soportan estos esfuerzos que se traducen en fisuras importantes y descuadres y descuelgues de la carpintería.*

Además, debido a estos esfuerzos anormales, las puertas y las ventanas se están deformando, haciendo imposible la instalación de cualquier tipo de sistema que permita un uso digno de las aperturas y ventilaciones en estos huecos.

Por todo ello, la vivienda necesita una intervención en profundidad y de gran calado que permita estabilizar estos asentamientos que está sufriendo, así como repara todos los desperfectos y daños que ya se han producido.

*Debido a la importancia y al calado de este tipo de reparaciones, dicha intervención es **INCOMPATIBLE** con el uso normal de una vivienda”.*

8. Notificación de 30 de julio de 2020 por la que se comunica a D. XXX el contenido del informe del arquitecto municipal y se le informa que debe abandonar la vivienda antes del 31 de agosto de 2020, sin ningún tipo de aplazamiento y acuerdo al respecto.

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 2/94, 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, 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 Administración local procedió 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.

Respecto a la duración y vigencia del contrato, debemos concluir que la ocupación de la vivienda de titularidad municipal, 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 pues, como se incluye en el propio clausulado del contrato, *“la fecha máxima del mismo es la de 31 de agosto del 2018”*.

Por ello, debemos invocar la obligación legal de la entidad local titular de la vivienda de proteger y defender un bien de su titularidad. De conformidad al artículo 28 de la Ley 33/2003, 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.



Además la titularidad municipal del inmueble conlleva una serie de responsabilidades, no solo para que éste reúna las condiciones exigibles de seguridad, salubridad y ornato público, sino también en relación con la obligación de conservación del patrimonio municipal y de su valor, por lo que resulta imprescindible que esa administración revierta el deterioro que presenta esta vivienda en la actualidad.

En consecuencia, atendiendo a la obligación legalmente establecida en los artículos 8.1 b) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, procede que esa administración ejecute las obras necesarias para frenar la degradación de la vivienda de su titularidad y que puede suponer un riesgo para la seguridad del arrendatario y su familia.

Finalmente, 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, 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 la vivienda continúen siendo las mismas personas que ahora residen en ella, siempre que reúnen las condiciones para ello y así se justifica en el correspondiente expediente.

En consecuencia y dado el deterioro y deficiente estado de conservación de la vivienda, debemos recomendar a esa Entidad local que proceda, al amparo de la legislación aplicable a la que se ha hecho referencia, a adoptar las medidas en orden a recuperar la posesión de la vivienda de titularidad municipal a que se refiere el asunto que nos ocupa a fin de ejecutar a la mayor brevedad posible las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y habitabilidad que le impone la normativa urbanística y posteriormente, en su caso, inicie una nueva adjudicación siguiendo el procedimiento legalmente previsto, sirviendo con objetividad los intereses públicos que tiene encomendados, conforme a las indicaciones de uso y destino de la vivienda a que se ha hecho referencia, actuando en orden a la adjudicación de la misma con sometimiento a lo dispuesto en las normas a que se ha aludido *ut supra*.



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 la vivienda de titularidad municipal si aún no lo ha hecho, otorgando un plazo prudencial para el desalojo de la vivienda por parte de los actuales ocupantes de la misma.

Segundo.- Ejecute a la mayor brevedad posible las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y habitabilidad que le impone la normativa urbanística.

Tercero.- Que valore la conveniencia de iniciar la tramitación de un nuevo procedimiento de adjudicación de conformidad con la normativa aplicable.

Cuarto.- En el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, en su caso, se valore y garantice, si hubiera demanda para ello, que la vivienda sea destinada a residencia habitual y permanente de familias y personas vulnerables.

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