



**Junta Vecinal de XXX**  
**XXX**  
**(León)**

**Asunto: Inejecución de acuerdo de la Junta Vecinal / Resolución.**

Estimado Sr.:

De nuevo nos dirigimos a Ud. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **2616/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El autor del escrito que dio origen al expediente se mostraba disconforme con la falta de ejecución del acuerdo adoptado por la Junta Vecinal en la sesión de 11/06/2020 (punto 3º del orden del día) en virtud del cual se había aprobado iniciar un procedimiento judicial para la recuperación del terreno denominado XXX en XXX, inventariado en el patrimonio de la Entidad local menor. Añadía que en la sesión de 3/07/2020 uno de los vocales había formulado un ruego para que fueran designados abogado y procurador para iniciar el procedimiento judicial, habiendo manifestado esa Presidencia que no lo iba a realizar en ningún caso.

Admitida a trámite la queja, solicitamos de esa Presidencia información sobre la cuestión planteada, en concreto, si había ejecutado el acuerdo adoptado por la Junta Vecinal el 11/06/2020; en caso contrario, debía indicar las razones que pudieran justificar su falta de ejecución. También le pedimos la copia del informe jurídico previo a la adopción por la Junta Vecinal del acuerdo de 11/06/2020 sobre el ejercicio de acciones judiciales y del acta de las sesiones de 05/04/2020, 11/06/2020 y 03/07/2020.

En atención a dicha petición, nos remitió informe, en el cual hacía constar que en la sesión celebrada por la Junta Vecinal el 22 de enero de 2019 *“en la cual en su punto cuarto y a propuesta de esta Presidencia se trató y abrió el expediente sobre el asunto de referencia”* y a la reunión extraordinaria celebrada el 5 de abril de 2019 *“en su punto tercero, se aprobó por UNANIMIDAD EL RECURSO DE REPOSICIÓN que (...) presentaron junto con los documentos que fueron objeto de informes jurídicos”*.

También señala que *“en la sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2019 en el apartado de ruegos y preguntas, (...) realiza un alegato dándose por enterada la Junta Vecinal.*



*En la sesión ordinaria del día 31 de enero de 2020, nuevamente en ruegos y preguntas, (...) dice haber recabado nueva documentación y solicita una reunión a la mayor brevedad posible para presentarla ante la Junta Vecinal.*

*En consecuencia, esta Presidencia, convoca sesión extraordinaria para el día 20 de febrero de 2020, en la cual presentó documentación complementaria a la ya existente y que sirvió de base para cerrar el expediente.*

*Esta Presidencia asumió realizar consulta al abogado (...), propuesto por (...) vocal (...). En consecuencia, esta Presidencia, en base a la documentación aportada en la tramitación del expediente abierto. En base a los dos informes emitidos por dos letrados. En base a la recomendación dada por (...) abogado propuesto por (...). En base a que en este asunto no se dirime la recuperación de un bien, ya que, el mismo consta como propiedad de esta Junta Vecinal, por el que los arrendatarios pagaron en su día una renta con la autorización de los vecinos del pueblo y la propia Junta Vecinal, y por el hecho de que jamás actuaré en contra de mis propias decisiones, ya que, el expediente fue resuelto con el voto favorable de los tres componentes de la Junta Vecinal con fecha 5 de abril de 2019, creo haber actuado de una forma clara, razonada y resuelto el expediente con el voto favorable de quien ahora reclama”.*

Como documentación complementaria ha remitido el acta de las sesiones de 22/01/2019, 05/04/2019, 31/01/2020, 20/02/2020, 11/06/2020 y 03/07/2020, el contrato de arrendamiento de 28/02/1976, el contrato formalizado el 09/09/1985 para ampliar su duración, el Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de XXX 03/06/1987, el informe de un abogado de 27/09/2018, el recurso interpuesto por los herederos del arrendatario el 11/03/2019 y la notificación del acuerdo estimatorio del recurso presentado por el recurrente.

Después de efectuar traslado del contenido de la información al reclamante, se ha considerado oportuno realizar algunas consideraciones.

Los antecedentes de hecho deducidos de la documentación aportada al expediente son los siguientes:

- El 28/02/1976 el Presidente de la Junta Vecinal suscribe un contrato privado con D. (...) en virtud del cual “arrienda a D. (...) la parcela conocida como XXX. D. (...) acepta este arrendamiento por un periodo de 20 años con efectos desde el 28 de enero de 1974 obligándose a pagar a la Junta Vecinal una renta anual de 500 pesetas a al final del año de cada arrendamiento”. “El periodo del arrendamiento es de 20 años como antes se indica, al final de los cuales se observará lo dispuesto en el artículo 1566 del C. Civil”.

- Con fecha 9/09/1985 mediante otro contrato firmado por el Presidente y Vicepresidente de la Junta Vecinal, el Secretario de la Junta Vecinal y el Alcalde del



Ayuntamiento de XXX convienen con el arrendatario *“que el plazo inicial pactado de 20 años, por acuerdo de ambas partes y con objeto de resarcir al arrendatario de las mejoras introducidas en la parcela se amplía a setenta años, por tanto el plazo total a contar desde la fecha inicial de 28 de enero de 1974 es de 70 años, al final de las cuales se observará lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil”*.

- Al fallecimiento del arrendatario, la Junta Vecinal adoptó acuerdo el 22/01/2019 punto 4º, *“toma de decisiones sobre el terreno propiedad de esta entidad local denominado XXX”*. El fallecimiento de D. (...) lleva a plantear la extinción del arrendamiento sobre el terreno de la Junta Vecinal de modo que ese órgano *“acuerda dirigir a los herederos (...) escrito poniendo de manifiesto que esta Junta Vecinal tiene intención de recuperar el mencionado terreno, para lo cual se le instará para que en el plazo no superior a 40 días abandone la parcela conocida como XXX y realice cuantas consideraciones estime oportunos y presente los documentos que en su defensa considere ante esta Junta Vecinal. Habilitar al señor presidente para que represente a esta Junta Vecinal en el proceso. La propuesta es aprobada por unanimidad”*.

- Presentado escrito de alegaciones por los herederos con la denominación de *“recurso de reposición”* la Junta Vecinal acuerda el 05/04/2019, punto 3º: *“Toma de acuerdos relativos al expediente de recuperación del terreno XXX” “estimar el recurso interpuesto por D. (...) y en consecuencia respetar los acuerdos que en su día fueron firmados por la Junta de XXX y XXX”*.

- Acuerdo de la Junta Vecinal de 20/02/2020, punto 2º: *“realizar consulta al abogado (...) propuesto por (...) al objeto de que informe sobre la posibilidad de iniciar un procedimiento con los herederos (...) encaminado a la recuperación de los terrenos denominados XXX, sito en XXX”*.

El Presidente de la Junta Vecinal manifiesta que realizará la consulta pertinente *“y una vez realizadas las gestiones oportunas, realizará un propuesta de acuerdo sobre el asunto en la reunión ordinaria que se celebrará el día 3 de abril de 2020”*.

- En la sesión ordinaria siguiente, celebrada el 11/6/2020, punto 3º: *“Información sobre asunto XXX y toma de acuerdos”*: *“Por parte del señor Presidente se informe que el abogado en cuestión estima que el contrato existente entre la Junta Vecinal y D. (...) se ajusta a derecho, si bien, el proceso administrativo realizado en su día para la adjudicación de la parcela tiene lagunas legales. No obstante recuerda que nadie recurrió en vía contencioso el acuerdo en aquellos tiempos. El Sr. Presidente estima que para él es un tema cerrado, que ya se resolvió mediante acuerdos tomados por unanimidad en la reunión mantenida el día 5 de abril de 2019 por esta Junta Vecinal y que no está dispuesto a ir contra sus propios actos y acuerdos una vez han sido tomados”*.



Los dos vocales manifiestan su postura favorable a *“iniciar el proceso judicial para la recuperación del espacio mencionado, a lo que se opone radicalmente el Presidente de la Junta Vecinal. Pasando a su votación la misma arroja el siguiente resultado:*

*Votos a favor de iniciar el proceso judicial: Dos. (...) y (...).*

*En contra uno: D. (...) Presidente de la Junta Vecinal”.*

Ninguna duda ofrece que la Junta Vecinal acordó iniciar procedimiento judicial para la recuperación de una finca dada en arrendamiento en el año 1976, acuerdo que fue adoptado el 11/06/2020 previo informe de un letrado, cuya decisión de recabarlo se adoptó también por la Junta Vecinal el 20/02/2020 a la vista de la nueva documentación recabada sobre esta cuestión.

La reclamación presentada ante esta Procuraduría se dirigía contra la inactividad del Presidente para ejecutar después ese acuerdo de la Junta Vecinal válidamente adoptado sobre la recuperación de ese bien, precisando para ello plantear ante la jurisdicción competente la acción correspondiente para declarar la invalidez de un contrato que fue suscrito como un contrato de arrendamiento de un bien patrimonial de la Entidad local menor de XXX y la ampliación de la duración del mismo de 20 hasta 70 años, formalizada el 9/09/1985.

Con carácter general las entidades locales tienen la obligación de ejercitar las acciones judiciales para la defensa de sus bienes y derechos, obligación impuesta por el artículo 68 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local y 220 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).

Los requisitos formales para el ejercicio de acciones ante la jurisdicción se contemplan en el artículo 54.3 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL), según el cual *“los acuerdos para el ejercicio de acciones necesarias para la defensa de los bienes y derechos de las Entidades locales deberán adoptarse previo dictamen del Secretario, o, en su caso, de la Asesoría Jurídica y, en defecto de ambos, de un Letrado”.*

En similares términos señala el artículo 221 del ROF:

*“1. Los acuerdos para el ejercicio de acciones necesarias para la defensa de los bienes y derechos de las entidades locales deberán adoptarse previo dictamen del Secretario o, en su caso, de la Asesoría Jurídica, y, en defecto de ambos, de un Letrado.*

*2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54.4 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y en el artículo 447.2 de la Ley Orgánica 6/1985,*



*de 1 de julio, del Poder Judicial, la representación y defensa en juicio de los entes locales corresponderán a los Letrados que sirvan en los Servicios Jurídicos de los mismos, salvo que designen Abogado colegiado que les represente y defienda”.*

El Tribunal Supremo en la Sentencia de 12 de junio de 2018 dictada en un recurso de casación en el que aprecia interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia sobre los supuestos y condiciones en que resulta exigible el informe o dictamen previo del secretario municipal, legalmente previsto para la defensa de los bienes y derechos de las entidades locales, fija la interpretación del artículo 54.3 TRRL en relación con los artículos 69 b) y 45 2 d) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (LJCA). Concluye que *“la exigencia del art. 54.3 del TRRL participa de la naturaleza y alcance procesal que la jurisprudencia viene estableciendo respecto de dicho requisito procesal del art. 45.2.d), que tiene esa doble faceta de adopción del acuerdo para recurrir por el órgano competente y sujeción a las normas establecidas para su adopción. En consecuencia el ámbito de aplicación se refiere, de acuerdo con la Ley procesal, al ejercicio de las acciones correspondientes por las corporaciones locales en general, partiendo de la consideración de su legitimación al efecto, que supone la defensa de sus derechos e intereses, a los que se alude con la expresión "bienes y derechos" del art. 54.3”.*

El Tribunal Supremo confirma los pronunciamientos realizados en la Sentencia recurrida, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 15 de marzo de 2017, que declaró la inadmisibilidad de los recursos contenciosos interpuestos por veinticuatro Ayuntamientos contra las resoluciones de concesión de explotación de recursos mineros por falta de dictamen previo del secretario municipal en los términos exigidos por el artículo 54.3 TRRL.

Reconoce el Tribunal que *“la exigencia del art. 54.3 del TRRL participa de la naturaleza y alcance procesal que la jurisprudencia viene estableciendo respecto de dicho requisito procesal del art. 45.2.d), que tiene esa doble faceta de adopción del acuerdo para recurrir por el órgano competente y sujeción a las normas establecidas para su adopción”.*

Añade que el ámbito de aplicación se refiere, *“de acuerdo con la Ley procesal, al ejercicio de las acciones correspondientes por las corporaciones locales en general, partiendo de la consideración de su legitimación al efecto, que supone la defensa de sus derechos e intereses, a los que se alude con la expresión "bienes y derechos" del art. 54.3, que es lo que sucede en este caso, en contra de lo que se sostiene por la parte en casación”.*

Interesa destacar que ambas sentencias, la dictada en casación y la confirmada, recuerdan la jurisprudencia sobre la exigencia de este requisito *“la necesidad de una previa opinión experta en derecho para la adopción de acuerdos de las Corporaciones*



*Locales, sobre el ejercicio de acciones, para la que se dan amplias facilidades (puede prestarla el Secretario del Ayuntamiento, los Servicios Jurídicos de Asesoramiento Municipal, cuando existen y en defecto de ambos, cualquier Letrado), tiene por finalidad -aunque no sea vinculante- hacer más difícil que un órgano administrativo inicie un pleito irreflexivamente o sin conocimiento de lo que son sus derechos, el modo de ejercitarlos y las razonables posibilidades de obtener una respuesta favorable”.*

Por lo tanto, se cumplen en este caso las exigencias del artículo 54.3 del TRRL pues el acuerdo para recurrir se ha adoptado por el órgano competente, la Junta Vecinal, y con sujeción a las normas establecidas para su adopción, la emisión del informe de un letrado previo al acuerdo.

Señala el Presidente que no procede iniciar un procedimiento judicial para recuperar un bien cuanto consta que la propiedad corresponde a la Junta Vecinal, sin embargo no es éste el único caso en que puede iniciar la Entidad una acción ante la jurisdicción competente, pues también puede hacerlo en defensa de sus derechos e intereses que considere perjudicados, con independencia de que deba invocar la habilitación legal al efecto.

Ahora bien es cierto que existe un acuerdo anterior de la Junta Vecinal de fecha 5/04/2019 que atendió la petición de los herederos de la persona que suscribió aquellos contratos de respetar los contratos en los términos que fueron pactados, lo cual posiblemente contradiga el último acuerdo de la Junta Vecinal, todo lo cual no habrá sido ignorado a la hora de valorar la impugnación que pretende llevar a cabo el mismo órgano, conforme al acuerdo adoptado.

El orden jurisdiccional civil es el competente para resolver las controversias que se susciten entre las partes en relación con los efectos y extinción de los contratos privados celebrados por las entidades que tengan la consideración de poderes adjudicadores.

El Consejo Consultivo de Castilla y León, en su Dictamen de 30 de julio de 2009, recuerda que la administración puede revisar y anular, en su caso, los actos de preparación y adjudicación de los cuales trae causa el contrato, nulidad que a su vez, podrá aducirse ante los Tribunales Civiles. Sin embargo la nulidad del contrato privado ha de invocarse ante la jurisdicción civil, no pudiendo la administración revisarlo de oficio.

La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado en su informe 43/07, de 29 de octubre de 2007 señaló que tratándose de un contrato de naturaleza jurídico-privada *“es evidente que no cabe aplicar para su resolución las potestades que asisten a la administración en aquellos casos en que actúa en el ámbito del derecho administrativo, y en consecuencia no podrá acordar y ejecutar de modo unilateral la resolución. Por el contrario debe valerse de las técnicas propias del derecho privado, lo*



*que implica, en el caso de no consentir la resolución del contrato por los interesados, acudir a la jurisdicción ordinaria en los términos previstos en la LECiv para obtener la pretendida resolución contractual”.*

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 proceda a adoptar las medidas precisas para ejecutar el acuerdo adoptado por la Junta Vecinal con fecha 11/06/2020 sobre la interposición ante la jurisdicción competente de la acción que corresponda para recuperar el terreno de la Junta Vecinal que fue objeto de un contrato de arrendamiento suscrito el 28/02/1976 y su duración ampliada el 9/09/1985, aun contando con los derechos que puedan alegar los herederos del arrendatario, cuestión que habrá de ser objeto de la controversia judicial.**

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