



Junta vecinal de XXX
(Palencia)

Asunto: Bienes de la entidad local menor/ Cesión a terceros/ Irregularidades

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 4324/2021, 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 situación planteada en su localidad por el uso privado que se efectúa de diversos bienes propiedad de la Junta vecinal, en concreto de dos naves o tendejones situados en las inmediaciones de la c/ XXX. Según se desprende del contenido de la queja, dichas fincas son usadas por familiares o miembros de la Junta vecinal, sin pagar renta alguna y sin que para la selección de los adjudicatarios se haya seguido el oportuno procedimiento, lo que de manera evidente perjudica los intereses de la entidad local menor y también el de todos los vecinos de la misma.

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:

“En relación con la queja antes referenciada indicamos lo siguiente:

1.- La Junta Vecinal de XXX firmó en el año 2014, siendo en ese momento Alcalde Pedáneo Don (...), dos contratos de arrendamiento para los “tendejones”, “naves” o “garajes”, situados en la C/ XXX, con Don (...) y Don (...), respectivamente; contratos que finalizaban el 1 de abril de 2019. Se adjuntan contratos firmados.

2.- En 2019 se inició procedimiento para la concesión de esos bienes, una vez hubiera finalizado los contratos anteriores, el procedimiento es de concesión ya que vienen inventariados como bienes de “dominio público/ servicio público” (se adjunta ficha del inventario de bienes). La primera licitación quedó desierta y se inició una nueva, quedando igualmente desierta. Se adjuntan copias completas de los expedientes de licitación de la concesión de los bienes.

3.- Ante esta situación, y tras las dos licitaciones desiertas, que permitirían la adjudicación directa, las anteriores adjudicatarios siguen empleando dichos bienes, pero



siempre mediante el abono anual de la cantidad que se estableció en el contrato original (219,00 euros), por lo que no se puede afirmar que se produzca un perjuicio a la Junta Vecinal especialmente si se tiene en cuenta que los dos procedimientos de licitación quedaron desiertos, y que esos bienes no iban a resultar adjudicados a través dichos procedimientos.

4.- Esos bienes están siendo empleados por las mismas personas que firmaron un contrato de arrendamiento con la Junta Vecinal XXX en 2014”.

A la vista de lo informado, procede efectuar algunas consideraciones.

Los bienes inmuebles a los que se alude en la queja, dos plazas de garaje situadas en la calle XXX de su localidad, son bienes de dominio público, destinados al servicio público, puesto que así consta en la ficha de inventario de bienes de la entidad local menor.

Si esto es así, el procedimiento a seguir para otorgar su uso privativo a las personas que estén interesadas en utilizar estos inmuebles es el de la concesión, al que se refieren los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades locales, RD 1372/1986, de 13 de junio (en adelante RBEL). La posibilidad de alquilar bienes de dominio público, como se hizo en este caso con estas plazas de garaje en el año 2014, no está prevista en la legislación de régimen local que solo permite el arrendamiento de bienes patrimoniales.

Así las cosas, el contrato celebrado entre la Junta vecinal de XXX y los vecinos que ocupan estos garajes no puede ser es un arrendamiento, aunque así se defina en el mismo, y por ello no puede estar sometido a ningún tipo de prórroga ni expresa, al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos que como decimos no resulta aplicable, ni tácita.

El hecho de que hayan transcurrido más de tres años desde que finalizó el plazo pactado (en el contrato), aunque exista una especie de consentimiento tácito en la entidad local menor, no crea derecho alguno a favor de las personas que vienen aprovechando estos inmuebles, sin que resulte posible prorrogar un contrato concesional salvo que así se fije en el Pliego de condiciones (en este sentido el actual art. 29.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público, dispone que en ningún caso podrá producirse la prórroga por el consentimiento tácito de las partes), ya que resulta necesario asegurar la libertad de concurrencia y la buena fe en la contratación. En este sentido debe tener presente que licitadores distintos a los que resultaron adjudicatarios en el primer momento, podrían haber fijado sus posiciones en términos distintos si hubieran conocido la duración real que finalmente ha tenido ese “contrato”.



Tampoco puede sostenerse que existió un nuevo procedimiento y que habría una nueva adjudicación (en este caso mediante una eventual adjudicación directa a los anteriores adjudicatarios, al haber quedado desiertos los dos procedimientos de licitación que la Junta vecinal inició en 2019) ya que no existe ningún acuerdo al respecto y, como Ud. sabe, este tipo de actos dispositivos realizados sobre bienes de dominio público deben ser necesariamente actos administrativos expresos, no siendo admisibles los tácitos o presuntos.

Además, no podemos obviar que una de las personas adjudicatarias es el Alcalde pedáneo de la localidad. Es cierto que esta situación parece que se produce con posterioridad a la fecha de firma del contrato inicial, pero incluso prescindiendo de este dato, resulta evidente que la situación actual de “*prórroga*” le estaría beneficiando puesto que se está abonando una renta muy baja (inferior incluso al canon mínimo fijado para realizar estas concesiones de uso privativo en el año 2019), y las decisiones que se pueden estar adoptando por su parte (como por ejemplo, no extinguir los contratos y no efectuar finalmente un nuevo procedimiento concesional) se pueden percibir como perjudiciales para la entidad local o arbitrarias.

En este sentido, debemos mencionar que el deber de abstención de los miembros electivos de las entidades locales se encuentra regulado en el artículo 76 de la LBRL que establece: *“Sin perjuicio de las causas de incompatibilidad establecidas por la ley, los miembros de las Corporaciones locales deberán abstenerse de participar en la deliberación, votación, decisión y ejecución de todo asunto cuando concurran alguna de las causas a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo y contratos de las Administraciones Públicas. La actuación de los miembros en los que concurran tales motivos implicará, cuando haya sido determinante, la invalidez de los actos en que hayan intervenido”*.

En idénticos términos se pronuncian los artículos 21 y 185 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF). Entre los diferentes motivos de abstención de las autoridades y del personal al servicio de la Administración el artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector público señala (como antes lo hacía el art. 28.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) tener interés personal en el asunto que se trate o tener parentesco de consanguinidad dentro del cuarto grado o de afinidad dentro del segundo, con cualquiera de los interesados, aunque precisando (apartado 4) que la actuación en aquellos asuntos en que concurran motivos de abstención no implicará, necesariamente y en todo caso, la invalidez de los actos en que hayan intervenido.



Todas estas consideraciones deben ser tenidas en cuenta por esa entidad local si, como le recomendamos más adelante, realiza los trámites necesarios para recuperar la posesión de los inmuebles a los que se refiere este expediente, para lo que puede acudir al procedimiento de desahucio administrativo previsto en el artículo 120 del RBEL, evitando así posibles nulidades e, incluso, responsabilidades por lo actuado.

Como sabe, las Administraciones Públicas deben servir con objetividad los intereses generales, con sometimiento pleno a la Ley y al derecho -artículo 10.31 CE-, y el principio de buena administración completa esta exigencia, imponiendo a las autoridades y agentes un comportamiento ejemplar que evite situaciones comprometidas, sospechosas y/o perjudiciales para los intereses de la entidad local.

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 Entidad local que Ud. preside se realicen los trámites necesarios para recuperar la posesión de los bienes de dominio público a los que se alude en este expediente, acudiendo para ello al correspondiente procedimiento de desahucio administrativo (artículo 120 RBEL).

Que, con posterioridad, se valore la posibilidad de realizar una nueva concesión, ajustándose para ello al procedimiento previsto y con estricta observancia del deber de abstención.

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