



Ayuntamiento de XXX
(Valladolid)

Asunto: Arrendamiento de vivienda: antigua “Casa del Maestro” / 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 **4378/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las presuntas irregularidades cometidas en el procedimiento de adjudicación para el arrendamiento de un inmueble de propiedad municipal denominada “Casa del maestro”, situada en el edificio Consistorial.

Según manifestaciones del autor de la queja, el día 1 de marzo de 2021 el alcalde de esa localidad suscribió un contrato de arrendamiento de la citada vivienda con D. XXX sin haber instruido el oportuno expediente: *“no ha habido concurso ni concurría urgencia o singularidad de la operación, ni se ha justificado esa urgencia en expediente que como se ha dicho no existe”*.

Afirma el reclamante que el arrendatario *“vive de forma esporádica en esa casa y tiene propiedades inmobiliarias en la capital y en alguna localidad de la comarca”*, puntualizando que en el contrato consta que *“la casa será para vivienda propia y de la familia del arrendatario”* y para la *“necesidad permanente de vivienda”* de los mismos.

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 la adjudicación del inmueble 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.

- 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 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 un informe del alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 17 de diciembre de 2021, adjuntando el contrato de arrendamiento de la vivienda propiedad del Ayuntamiento de XXX, y en el cual se hacía constar que:

“Que efectivamente no ha habido un concurso para adjudicar el arrendamiento del inmueble de propiedad municipal denominado “Casa del maestro”. Esto se justifica en diversas razones:

-Jurídicas, porque el art. 107.1 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas señala que los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que por... La Limitación de la demanda.....proceda la adjudicación directa.

En el municipio de XXX la demanda de la vivienda en alquiler es inexistente. Debo añadir que no ha habido ninguna persona que se haya interesado en alquilar esa vivienda, en particular, al tratarse de un municipio en el que prácticamente no existe el mercado inmobiliario.

-La necesidad de prestar un servicio público. Esto se justifica de la forma siguiente: la vivienda se adjudica al adjudicatario del bar. Con ello, se pretende facilitar al adjudicatario la prestación del servicio del bar. Es muy difícil encontrar a alguien para que preste este servicio y en este municipio se valora este servicio.

Además, el procedimiento de concurso, siempre se dilata en el tiempo y a veces, la urgencia de lograr la prestación de un servicio requiere la tramitación rápida de los expedientes.

El municipio de XXX es un municipio pequeño, y eso supone que se tenga que dar facilidades a las personas que están dispuestas a prestar un servicio como el del bar y



para eso se les facilita el alquiler de una vivienda para que puedan prestar mejor el servicio.

En ocasiones, será necesario que el adjudicatario del bar termine el horario de trabajo tarde y necesite una vivienda donde descansar y no desplazarse en coche a otra vivienda.

Es cierto que D. XXX no se encuentra empadronado en el municipio, pero eso no significa que en ocasiones haya permanecido en el bar durante muchas horas y sea necesario facilitar que descanse sin la necesidad de desplazarse.

-Económicas. Aunque la renta que se paga por el citado inmueble no sea alta, se paga una cantidad de dinero al Ayuntamiento y ello constituye una fuente de ingresos para el Ayuntamiento de Montealegre, que de otra forma no percibe, ya que esta vivienda no se alquila salvo en este caso, que se alquile al adjudicatario del bar.

En base a estas razones, no se puede aportar un expediente en este procedimiento de adjudicación del inmueble citado, mediante arrendamiento.

Ahora bien, existe un contrato cuya copia se adjunta que detalla las condiciones del citado arrendamiento”.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes 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, debemos poner de manifiesto que, del precitado informe municipal parece deducirse, sin que se haya aportado la certificación del secretario de la corporación del inventario municipal de bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble solicitado en nuestra petición de información, que la naturaleza jurídica de la vivienda de titularidad municipal que ha motivado la presentación de la queja es la de 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.

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, como sucede en el presente supuesto al indicar esa corporación que la renta que se paga por el citado inmueble “constituye una fuente de ingresos para el Ayuntamiento de XXX”.



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 su adjudicación directa, acogiéndose a la regla excepcional establecida en el artículo 107 anteriormente citado, sin que se haya plasmado esta circunstancia en un expediente administrativo que justifique la concurrencia de las causas determinantes que figuran en este mismo precepto.

En segundo lugar, debe tenerse en cuenta el propio clausulado del contrato de arrendamiento de la vivienda municipal, cuya copia se adjunta, en cuanto al destino y uso del inmueble. Conforme a la cláusula tercera del propio contrato *“la vivienda de referencia, consta de los requisitos precisos para declararla edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*. Asimismo la cláusula séptima dispone que el arrendatario destinará la vivienda objeto de este contrato a vivienda propia y de su familia, con exclusión de todo uso distinto. Es decir, el arrendatario tiene la obligación de destinar su uso a residencia habitual y en su caso, de sus familiares, quedando prohibido el desarrollo de cualquier tipo de actividad industrial, profesional o mercantil, o uso esporádico de la misma. Es importante destacar que según el autor de la queja, la vivienda se destina a residencia ocasional y no permanente del arrendatario, afirmando que *“vive de forma esporádica en esa casa”*, circunstancia que ha quedado acreditada con el informe municipal, reconociendo que D. XXX no se encuentra empadronado en el municipio y vinculando el uso de la vivienda al horario de cierre del bar, del que también es adjudicatario. Por lo tanto, el



incumplimiento de la cláusula relativa al uso permanente de la vivienda es **causa de resolución del contrato**.

En el mismo sentido, 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, destinados a un uso distinto para el que fueron creados, debe constituir una medida para favorecer el asentamiento de población en el medio rural, para lo que ha de garantizarse que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia. Igualmente consideramos que puede ser el medio idóneo para atender situaciones de necesidad residencial que puedan existir en ese término municipal, prestando amparo inmediato a personas vulnerables o en situación o riesgo de exclusión social.

Considerando la obligación legal de esa entidad local de servir con objetividad los intereses públicos que tiene encomendados, así como actuar de acuerdo con los principios de eficacia, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho, debemos recomendar a esa entidad local que, ante las irregularidades que se han puesto de manifiesto en el presente expediente debido a que la vivienda no sirve de residencia habitual al arrendatario y su familia, sino de forma esporádica, al amparo de la legislación aplicable y del propio clausulado contractual, proceda a adoptar las medidas necesarias en orden a resolver el contrato, recuperar la posesión de la vivienda de titularidad municipal a las que se hace alusión en esta Resolución e inicie una nueva adjudicación siguiendo el procedimiento legalmente previsto, conforme a la legislación vigente.

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.- Que esa Corporación municipal que V.I. preside, valore la conveniencia de adoptar las medidas oportunas en orden a resolver el contrato de arrendamiento de la vivienda propiedad de ese Ayuntamiento de XXX objeto de la presente resolución e inicie la tramitación de un nuevo procedimiento de adjudicación de conformidad con la normativa aplicable.

Segundo.- Que en el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, en su caso, se garantice, si hubiera demanda para ello, que la vivienda municipal sea destinada a residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia, en aras de favorecer el asentamiento de población en el municipio de XXX (Valladolid).

Tercero.- Que, asimismo, se valore como prioritaria la cesión de la vivienda a personas vulnerables y familias que sufran una situación de necesidad residencial,



incluyendo como un criterio de valoración, parámetros relativos a la capacidad económica de la unidad familiar, otorgando a quienes estuvieren interesados en el arrendamiento un tratamiento igualitario y no discriminatorio.

Curto.- Que en el supuesto de concurrir las circunstancias excepcionales previstas en el artículo 107.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, determinantes de la adjudicación directa de la vivienda municipal, se justifique suficientemente en un expediente administrativo, ajustando la actuación de esa entidad local al principio de transparencia y legalidad.

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