



Junta Vecinal de XXX
XXX
(Palencia)

Asunto: Arrendamiento antigua vivienda “Casa de la Maestra” / 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 **4214/2021**, 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 las presuntas irregularidades en las que se encuentra la vivienda de titularidad municipal denominada la antigua “Casa de la Maestra”.

Según manifestaciones del autor de la queja, la vivienda se encuentra arrendada a unos familiares del alcalde de esa localidad por lo que el *mismo* “*está dilatando todo lo que puede la cuestión*”. El reclamante afirma que con fecha 12 de mayo de 2021, D. XXX solicitó a esa Junta Vecinal el inicio de un nuevo expediente de arrendamiento de la referida vivienda, sin que a la fecha de presentación de la actual queja se haya obtenido respuesta.

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 referidas en el escrito de queja, aportando certificación del secretario del Ayuntamiento de XXX (Palencia) 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.

- 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 la vivienda está destinada 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.

- Interesaba conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por D. XXX el 12 de mayo de 2021, adjuntando, en su caso, una copia de la mismo o indicando, en caso contrario, las razones por las que no se ha enviado la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación del alcalde pedáneo de esa entidad local menor, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de noviembre de 2021, en el cual se hacía constar que: *“tenemos a bien comunicarles que el arrendatario del bien inmueble al que se refieren ha comunicado su intención de resolver el contrato, la cual se ha hecho efectiva con fecha 1 de noviembre de 2021”*.

Recibida la citada comunicación, se acordó darle traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo un escrito con fecha de registro de entrada de 18 de enero de 2022, afirmando que en el municipio existen vecinos con interés en arrendar el inmueble objeto de la presente queja.

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, de la información obrante en el expediente, y a pesar de no haberse aportado por esa entidad local el certificado del inventario municipal de bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble, solicitado en nuestra petición de información, parece deducirse que la naturaleza jurídica de la vivienda de titularidad pública 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.

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 parece desconocer el procedimiento de adjudicación utilizado, en el caso de que lo hubiere, por lo que todo parece indicar que dicho inmueble fue adjudicado de forma directa, pero sin que se haya plasmado esta circunstancia en un expediente administrativo que justifique la concurrencia de las causas determinantes que figuran en el artículo 107 anteriormente citado.

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.



Finalmente, y ya en relación con la falta de respuesta municipal al escrito presentado por un ciudadano, debemos recordar a esa entidad local la obligación de las Administraciones públicas de resolver y dar respuesta expresa a cuantas solicitudes o escritos formulen los administrados, según proclama el artículo 231.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que establece, como bien conoce esa administración, que:

“Las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursaran necesariamente por escrito, y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo”.

Así, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su apartado 1º contempla la obligación de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados, con el fin de reforzar las garantías jurídicas de los mismos frente a la actuación de la Administración, disponiendo que:

“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”.

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 iniciar la tramitación de un nuevo procedimiento de arrendamiento de la vivienda objeto de la presente resolución, propiedad de esa Junta Vecinal de XXX (Palencia), 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.

Tercero.- Que, asimismo, se valore como prioritaria la cesión de la vivienda a personas vulnerables y familias que sufran una situación de necesidad residencial, otorgando a quienes estuvieren interesados en el arrendamiento un tratamiento



igualitario y no discriminatorio, ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.

Cuarto.- Que se proceda a contestar de forma expresa, en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, el escrito presentado por D. XXX el 12 de mayo de 2021, relativo a la posibilidad de proceder a un nuevo procedimiento de arrendamiento de la vivienda propiedad de esa Junta Vecinal.

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