



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Burgos)

**Asunto: Adjudicación de arrendamiento de vivienda propiedad municipal /
Disconformidad / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **96/2021**, 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 cometidas en el procedimiento de adjudicación para el arrendamiento de un inmueble de propiedad municipal, denominado vivienda familiar, sita en la carretera XXX, de XXX (Burgos).

Según manifestaciones del autor de la queja, en fecha XXX de febrero de 2020, antes de que finalizase el plazo de presentación de propuestas, D. XXX presentó en la sede electrónica de ese Ayuntamiento, un escrito de alegaciones, sin que haya obtenido respuesta alguna.

El reclamante manifiesta que en las actas de los plenos del Ayuntamiento de 4 de marzo y 8 de junio de 2020, no consta ninguna Resolución de adjudicación del contrato de arrendamiento del inmueble indicado. Sin embargo, se ha observado que días antes a la entrada del estado de alarma “*en el edificio donde se ubica la vivienda sacada a concurso se ha estado metiendo mobiliario*”. Asimismo se observa que en el balcón de la vivienda existe ropa tendida y que “*un nuevo inquilino entra y sale habitualmente del edificio*”.





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 de la Resolución de adjudicación del contrato de arrendamiento objeto de queja.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado, donde conste la duración del mismo 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.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 25 de febrero de 2021) hasta en tres ocasiones (21 de abril, 26 de mayo y 21 de junio de 2021), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma. Únicamente, se ha recibido una comunicación del Secretario del Ayuntamiento, en la que manifestaba que haría lo posible por facilitar información en varios expedientes, entre ellos al que ahora nos referimos, aunque los hechos habían tenido lugar antes de su toma de posesión. Sin embargo, hasta el momento no hemos recibido ninguna información.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.



Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos, hemos estimado oportuno formular 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:

A través de la publicación en la sede electrónica y en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos núm. XXX, de XXX de 2020, conocemos la aprobación por acuerdo del Pleno de ese Ayuntamiento de fecha 18 de diciembre de 2019, del Pliego de condiciones administrativas particulares que sirvieron de base al procedimiento para la adjudicación del arrendamiento del inmueble de propiedad municipal denominado vivienda familiar, sito en carretera XXX, con referencia catastral XXX, compuesto de cuatro habitaciones, salón, cocina y despensa, siendo el procedimiento anunciado el concurso público, tramitado mediante expediente ordinario y procedimiento abierto.

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, la naturaleza jurídica de la vivienda de titularidad pública que ha motivado la presentación de la queja, parece ser 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, así como 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 ocupa, desconoce esta Institución los pormenores de la adjudicación de dicho inmueble, en el caso de que la hubiere, el contenido de las proposiciones presentadas, licitador que hubiere resultado elegido y la resolución de la adjudicación del contrato, que debería haber sido motivada y publicada en el perfil del contratante. Asimismo, desconocemos si el procedimiento quedó desierto y esa entidad local realizó una adjudicación directa al existir algún interesado después de finalizado el expediente.

En todo caso, al no haber facilitado información, ignoramos si se ha plasmado esta circunstancia en un expediente administrativo que justifique la concurrencia de las causas determinantes que figuran en el artículo 107, anteriormente citado, en el ejercicio de las potestades que tiene atribuidas en materia de contratación.

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, 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.

En otro orden de cosas, debemos tener en cuenta la falta de respuesta municipal a los escritos presentados por D. XXX el XXX de 2020, que solicitó información relacionada con el procedimiento de arrendamiento de la vivienda municipal y ante la ausencia de respuesta remitió un escrito de queja el XXX, y no consta que dichos escritos hayan sido respondidos, lo que supone una vulneración de la obligación que tiene esa Administración local de contestar de forma expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados, recogida en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En efecto, dispone el apartado 1º del citado precepto que: *“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”.*

Asimismo, conviene referirse al Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF) para destacar que su artículo 231.1 establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento, en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursarán necesariamente por



escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo:

“1. 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”.

Por lo tanto, la falta de respuesta de esa Administración constituye una anomalía que puede afectar a la seguridad jurídica en las relaciones entre la Administración y los particulares, y es contraria al correcto funcionamiento de la Administración diseñado por la Ley.

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 las circunstancias que han dado lugar a la queja presentada ante esta Institución y sobre esa base y los argumentos que contiene el cuerpo de la presente resolución, considere la conveniencia de adoptar las medidas oportunas en orden a iniciar la tramitación de un nuevo procedimiento de arrendamiento de la vivienda propiedad de esa entidad local, objeto de la presente resolución, 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 facilite respuesta expresa al escrito presentado por D. XXX, en cumplimiento la obligación de dar respuesta a las solicitudes que formulen los administrados, según establece el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Quinto.- Se insta a que en lo sucesivo cumpla la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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