



Junta Vecinal de XXX
Sr. Presidente
XXX
(Palencia)

Asunto: Solicitud de alquiler vivienda propiedad de la Junta Vecinal / Falta de respuesta / 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 **60/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la falta de respuesta de esa Junta Vecinal a una consulta relativa al arrendamiento de una vivienda de su titularidad.

Según manifestaciones del autor de la queja, esa *“Junta Vecinal es propietaria de una vivienda que al parecer alquila por temporadas”*. El 28 de julio de 2021, DXXX, vecino de XXX (Palencia) formuló una consulta por escrito a esa Junta Vecinal referida a la posibilidad de alquilar la vivienda de su titularidad, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere 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 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.

- En el caso de que la vivienda estuviere actualmente alquilada, copia del contrato de arrendamiento formalizado, donde conste la duración del mismo y sus prórrogas, así como la renta abonada por los arrendatarios.

- Igualmente, 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.

- Información sobre si la vivienda está destinada a 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 por el Ayuntamiento, de modo que los datos contenidos en éste, concuerden con la realidad.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 11 de abril de 2022, reiterando la respuesta ofrecida por esa entidad local menor a la Resolución formulada por esta Institución el 7 de marzo de 2022, en el marco de la tramitación del expediente con referencia 4214/2021, relativo a las presuntas irregularidades cometidas en el arrendamiento de la vivienda municipal “Casa de la XXX”, y por lo tanto, relacionado con el objeto de la presente queja. En dicho informe, esa Junta Vecinal de XXX, hacía constar que:

- *“El contrato de arrendamiento se encuentra finalizado a instancia del arrendatario”.*

- *“La Corporación valorará la posibilidad de iniciar un nuevo expediente, bien de arrendamiento, bien de enajenación de este inmueble, considerando, entre otros,*

1. La estimación del coste que haya de suponer la rehabilitación la vivienda (renovación de instalaciones eléctrica, agua sanitarias ACS, reparaciones, pintado, ...) en aras de garantizar las condiciones de habitabilidad exigibles por la legislación vigente para su arrendamiento.

2. La conformidad o disconformidad de los vecinos, respecto de la conveniencia, o no, de priorizar este gasto que gravaría el Presupuesto de la Junta Vecinal, frente a otras necesidades de carácter perentorio, y/o generalista.

3. La amortización del gasto de rehabilitación puede encarecer el arrendamiento hasta un extremo inasumible por la demanda de alquiler de vivienda para una localidad con población inferior a 100 habitantes y que tal riesgo suponga que, una vez realizada la inversión, no cumpla su objetivo, y por tanto decaiga el constituirse en fuente de ingresos para la Entidad y sí en una carga”.

- *“La decisión final que haya de adoptarse por el PLENO DE LA CORPORACIÓN, [...], lo será tras la inclusión del punto en la sesión que se estime, la*



instrucción del oportuno expediente y la adopción de Acuerdo en los términos previstos por la legislación, [...]”.

Respecto a la falta de respuesta de esa Junta Vecinal a la consulta relativa al arrendamiento de la vivienda de su titularidad, únicamente se puso de manifiesto que: *“En el momento de realizar la solicitud de arrendamiento del inmueble, julio de 2021, como bien conoce el solicitante y así lo indica, existe un contrato de arrendamiento en vigor; de donde podría deducirse que el inicio de la queja con referencia 4214/2021, únicamente tuvo la pretensión de sustituir al anterior ocupante, quien finalmente ha abandonado el inmueble sin obligación de hacerlo”,* concluyendo que *“por la Junta Vecinal se estudiarán todas las posibilidades, incluida la de alojar a una o varias familias en riesgo de exclusión social en dicho inmueble”.*

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 señalar que el objeto de la presente reclamación, y sobre el que, por tanto, debemos centrar nuestra intervención, es la ausencia de respuesta a una solicitud de información formulada el 28 de julio de 2021, por un vecino de la localidad de XXX (Palencia), relativa a la posibilidad de alquilar la vivienda de titularidad municipal.

La falta de contestación a la solicitud formulada por XXX, supone, como bien conoce, 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 entidad local 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. Como Ud. conoce las obligaciones que derivan del derecho de la ciudadanía a una **buena administración** se concretan en la obligación de dar respuesta a las solicitudes que se formulen por los administrados, sin perjuicio del contenido material y fundamentación jurídica que pudiera tener esa contestación formal.

Ésta es, a nuestro juicio, la única forma en que ese Ayuntamiento debe desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la buena administración, lo cual hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja no está siendo atendido por la Administración responsable.

Además del derecho a una buena administración, también deben ser recordados algunos de los principios del artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, como los de buena fe, confianza legítima o responsabilidad por la gestión pública, sin olvidar que en su primer párrafo este precepto proclama que *“Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho”*. Normas, todas ellas, que debemos tener en cuenta como fundamento de nuestra resolución y la Administración a que nos dirigimos como principios que deben guiar su actuación en sus relaciones como los ciudadanos.

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 esa Junta Vecinal que Ud. preside, se proceda a dar respuesta formal, en el supuesto de que no se hubiere actuado ya de tal manera, en los términos que se deducen del cuerpo de esta resolución, a la solicitud presentada por D. XXX, dirigida a esa entidad local menor, con fecha 28 de julio de 2021, atendiendo a los principios más elementales de la normativa reguladora del procedimiento administrativo que deben guiar su actuación en sus relaciones con los ciudadanos.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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