



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Segovia)

Asunto: Arrendamiento vivienda municipal / Irregularidades / 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 **1272/2022**, 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 propiedad municipal, sito en la XXX, de la localidad de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX, antigua vivienda del secretario municipal.

Según manifestaciones del autor de la queja, el contrato de arrendamiento del bien inmueble citado se firmó el día XXX de 2018, mediante adjudicación directa a un exconcejal del partido que ostentaba la alcaldía en el momento de la concesión. En ninguna de las actas del pleno del Ayuntamiento aparecen referencias a la firma del contrato y *“Tampoco hay referencias de que se hiciera pública la decisión de arrendar el bien inmueble por parte del ayuntamiento, ni se tiene conocimiento de que se publicara en el boletín de la provincia como es preceptivo”*.

Asimismo, afirma el reclamante que *“No se ha cumplido, por tanto, el principio de igualdad al haberse hurtado la posibilidad de optar al arrendamiento a todas aquellas personas que hubieran estado interesadas”*, otorgando al arrendatario, en la cláusula sexta del contrato, el derecho de opción de compra preferente en caso de enajenación del inmueble por parte de ese Ayuntamiento.

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.

- En su caso, copia del contrato de arrendamiento formalizado, donde conste la duración del mismo y sus prórrogas, así como la renta abonada por el arrendatario.

- 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 cuando 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 se remitió informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 21 de octubre de 2022, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“1º.-Que dicho inmueble figura inscrito en el Inventario de Bienes de esta entidad, al epígrafe 1ºb, Folio 49 como bien de propios de este ayuntamiento, figurando inscrita en el Registro de la Propiedad de XXX al Tomo 2143, Libro 61, Folio 110, Finca 1175, Inscripción 1ª, de lo que se acompaña certificación de secretaría.

2º.- Que el pleno de este ayuntamiento, en sesión de 29 de marzo de 2012 acuerda inicial expediente de enajenación del inmueble de referencia, aprobándose el pliego de condiciones en sesión de 19 de mayo de 2012, por precio de 150.290,88 euros.

Con fecha 28 de mayo de 2012 se solicita autorización a la Diputación Provincial de Segovia, concedida por decreto 776 de 11 de junio de 2012.

En fecha XXX-2012 aparece publicado en el BOP anuncio de convocatoria de subasta para la enajenación del inmueble, quedando la misma desierta al no presentarse oferta ninguna.

En fecha XXX de 2012 se aprueba una rebaja en el precio y se convoca una segunda subasta en el BOP de XXX de 2012, por importe de 122.965,27 euros. Quedando de nuevo desierta la misma al no presentarse oferta ninguna.

Se encarga nueva valoración, que establece, en fecha 24 de octubre de 2014 un nuevo precio por importe de 105.750,48 euros.



A la vista de los resultados de las subastas se inician gestiones informativas entre los vecinos de la localidad por ver si hubiera o conocieran de alguien que le pudiera interesar el inmueble, puesto que cuanto más tiempo pasaba más se deterioraba el edificio, lo que ocasionaría, aparte de una disminución de su valor, un posible coste de mantenimiento para el ayuntamiento que habría que extraer de la prestación de servicios a los vecinos.

Con fecha 17-6-2017 y a la vista de que no había nadie que mostrara interés por la adquisición o arrendamiento del inmueble, el pleno acordó iniciar estudio de valoración de arreglo integral del inmueble para su posterior enajenación o arrendamiento.

En fecha 16 de diciembre de 2017, se acuerda la ejecución de obras de rehabilitación de la vivienda.

En sesión de 14 de abril de 2018, el pleno acordó que, tras la finalización de las obras se iniciara expediente de arrendamiento de la vivienda por un precio de 300 euros mensuales.

A la vista de todo lo cual, la alcaldía, con fecha 19-7-2018 acordó iniciar expediente de arrendamiento del inmueble, cuya copia completa se adjunta al presente.

3º.- En fecha 23 de julio de 2018 se llevó a cabo la adjudicación directa del arrendamiento del inmueble, firmándose el contrato con el interesado.

4º.-Que el inmueble de referencia está destinado a residencia habitual del arrendatario, donde figura inscrito en el padrón municipal de habitantes de este municipio desde el 10-9-2018, padrón actualizado a día de la fecha”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que ha venido manteniendo ante esta Defensoría.

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, de la información obrante en el expediente, se constata que la naturaleza jurídica de la vivienda de titularidad pública, cuyo arrendamiento 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, que excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento.



En este sentido, el artículo 106.1 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), determina que *“la explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico típico o atípico”*, y entre tales negocios jurídicos, obviamente, se encuentra el contrato de arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades Locales al que se refiere el artículo 83 del RD 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL), señalando al respecto que *“El arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación”*, normas jurídicas que en la actualidad conducen al artículo 107 de la LPAP disponiendo que:

“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. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente”.

Por lo tanto, 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, y las normas que lo complementan, en concreto su Reglamento (RD 1373/2009, de 28 de agosto, en adelante RGLPAP) y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) y, subsidiariamente, en lo no previsto en las anteriores, por las normas de contratación pública, si las normas patrimoniales se remiten a ella.

El principio de libertad de pactos abre la posibilidad a la administración para que explote sus bienes patrimoniales a través de cualquier negocio jurídico típico o atípico, si bien siempre **bajo los límites que constituyen el interés público, la legalidad y la exigencia de la buena administración.**

Pues bien, retomando el análisis jurídico de la cuestión planteada, como hemos señalado anteriormente, el artículo 107.1º de la LPAP, precepto de naturaleza básica, prescribe el concurso como procedimiento general de adjudicación de cualquier contrato para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales, salvo en los casos excepcionales en que se admite la adjudicación directa, que, como ha establecido la jurisprudencia, deben ser objeto de una interpretación restrictiva.

En el caso del arrendamiento de la vivienda municipal que nos ocupa, esa Administración local, por Resolución de Alcaldía de 19 de julio de 2018, inició el procedimiento para la adjudicación del arrendamiento de la vivienda sita en la XXX y



ordenó la redacción del Pliego de cláusulas administrativas particulares que debía de regir la contratación, en el cual se determinó que la forma de adjudicación del contrato sería la adjudicación directa por el procedimiento negociado, justificando la concurrencia de las siguientes circunstancias excepcionales: *“Vivienda rural que llevaba más de 10 años deshabitada y que tras varios intentos no se había conseguido vender ni alquilar, ni presentado instancia ninguna en el ayuntamiento interesándose por la misma. Así como la limitación de la demanda: en una localidad de unos 150 habitantes, en la que, por la experiencia constatada, es prácticamente inexistente la demanda de vivienda”*.

Asimismo, una vez finalizadas las obras de rehabilitación, y sin haber abierto un procedimiento de concurso una vez que las obras habían finalizado y, por lo tanto, las condiciones de la vivienda habían mejorado, por Resolución de Alcaldía de 19 de julio de 2018 se aprobó el expediente de contratación y el pliego de cláusulas administrativas particulares y el 23 del mismo mes se adjudicó y formalizó dicho contrato con XXX.

A la vista de la documentación obrante en el expediente, debemos reiterar el carácter excepcional de la adjudicación directa, en este caso, además, de difícil justificación debido a que fueron realizadas obras de rehabilitación de la vivienda, sin que posteriormente se hubiera efectuado un concurso para la adjudicación del contrato de arrendamiento, y con la salvedad de la posible concurrencia de un supuesto de incompatibilidad para contratar por parte de quien entonces era miembro de la corporación municipal, pero que, sin embargo, resultó adjudicatario, por adjudicación directa, de la misma, según manifestaciones del autor de la queja.

Sobre este último extremo, de ser cierto lo manifestado por el autor de la queja, debemos decir que la interpretación que habitualmente se realiza del artículo 178.2 d) de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en cuanto a la prohibición de los cargos electos y de sus familiares para contratar con la Administración, y que se plasma en numerosos dictámenes de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, se circunscribe al supuesto de contratos financiados total o parcialmente a cargo de la Corporación, entendiendo que no sería de aplicación a aquellos contratos en los que la Entidad Local no financia ni paga, sino que es receptor de fondos económicos (como concurre con los casos de arrendamiento de locales o de fincas rústicas).

Esta interpretación general entra en contradicción con el criterio del Tribunal Supremo plasmado en numerosas sentencias (Cfr. por todas STS de 4 de julio de 2006) que consideran que los efectos de la prohibición de contratar de los cargos electos se debe extender a cualquier contrato que celebre la administración, también a los de carácter patrimonial (compraventas y arrendamientos) en los que la Administración recibe una contraprestación económica.



Señala el Tribunal Supremo que las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 20 de la antigua Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones públicas (cuyo contenido se ha trasladado al artículo 71 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público) son absolutas y no admiten excepciones (...) lo que supone que la persona que incurra en ellas no puede contratar con la Administración en ningún caso, sea cual sea el contrato e incluso la naturaleza jurídica del mismo.

Este criterio se mantiene también por la Junta Electoral Central (acuerdo de la Junta Electoral Central 241/2005, de 10 de noviembre de 2005) y por el Defensor del Pueblo, que en una reciente sugerencia de 12 de febrero de 2020, dirigida al Ayuntamiento de Renedo de la Vega (Palencia), relativa a un procedimiento de adjudicación mediante subasta de un inmueble de propiedad municipal, afirma que:

“El fundamento de la prohibición de contratar de los cargos electos descansa en el principio de imparcialidad, necesario para preservar el buen gobierno de las administraciones públicas, y en su obligación de servir con objetividad los intereses generales, de conformidad con el artículo 103.1 de la Constitución española. En este sentido, el artículo 64 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público establece que los órganos de contratación deberán tomar las medidas adecuadas para luchar contra el fraude, el favoritismo y la corrupción, y prevenir, detectar y solucionar de modo efectivo los conflictos de intereses que puedan surgir en los procedimientos de licitación con el fin de evitar cualquier distorsión de la competencia y garantizar la transparencia en el procedimiento y la igualdad de trato a todos los candidatos y licitadores.

Señala la Ley que el concepto de conflicto de intereses abarcará, al menos, cualquier situación en la que el personal al servicio del órgano de contratación, que además participe en el desarrollo del procedimiento de licitación o pueda influir en el resultado del mismo, tenga directa o indirectamente un interés financiero, económico o personal que pudiera parecer que compromete su imparcialidad e independencia, en el contexto del procedimiento de licitación. [...]

El Defensor del Pueblo entiende que la lucha contra la corrupción, los conflictos de intereses y el favoritismo, exige cambios profundos en la forma de actuar de la Administración y de la sociedad en su conjunto, así como disipar toda duda sobre la corrección de la actuación administrativa, sin que en el caso planteado, constituya un compromiso suficiente adecuarse a los dictámenes de un órgano consultivo que



contradicen la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el tenor literal de la Ley de Contratos del Sector público, considerando además que no caben interpretaciones restrictivas en una materia tan sensible”.

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 local que V.I. preside, acuerde la anulación de la adjudicación de la vivienda municipal objeto de la presente queja y la convocatoria de concurso que reúna todas las garantías y se ajuste a las normas jurídicas y consideraciones doctrinales y jurisprudenciales a las que se hace referencia en el cuerpo de esta Resolución.

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 de 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.

Tercero.- Que, en futuras contrataciones de bienes patrimoniales que realice, se vigile, en todo caso, la posible concurrencia de incompatibilidades para contratar de los miembros de esa corporación municipal, evitando eventuales nulidades de los procedimientos de adjudicación y las posibles reclamaciones de responsabilidad que pudieran derivarse.

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