



**EXCMO. AYUNTAMIENTO XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**  
**XXX**  
**(SORIA)**

**Asunto: Arrendamiento de vivienda propiedad municipal / Disconformidad**  
**Trámite: 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 **169/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja son las presuntas irregularidades cometidas en el procedimiento de adjudicación para el arrendamiento de un inmueble propiedad municipal, sito en la plaza XXX, de XXX, pedanía de ese Ayuntamiento de XXX (Soria).

Según manifestaciones del autor de la queja, esa Corporación era concedora de que en el municipio había vecinos interesados en arrendar la vivienda municipal objeto de queja. Sin embargo, a finales del mes de enero se observó luz en la misma, desconociendo la parte reclamante el proceso y bases que rigieron su adjudicación, en el caso de que existiera tal procedimiento.

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, sita en la plaza XXX, de XXX, pedanía de ese Ayuntamiento de XXX (Soria), aportando certificación del secretario de esa 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 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 se remitió una comunicación por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente (certificado del secretario del inventario municipal de bienes, copia del contrato de arrendamiento formalizado, informe de secretaría, pliego de condiciones administrativas particulares, decreto de alcaldía por el que se acuerda la adjudicación directa, anuncio, certificado de empadronamiento...), haciendo constar esa entidad local que cuando se tuvo conocimiento de la existencia de personas interesadas en el alquiler de la vivienda de titularidad municipal, ya estaba adjudicada a una familia con 2 menores, con problemas de vivienda en Soria, siendo la prioridad del Ayuntamiento buscar una familia joven con hijos para fijar población en el municipio.

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 la naturaleza jurídica del bien inmueble de titularidad pública cuyo arrendamiento ha motivado la presentación de la queja, un bien patrimonial de esa entidad local a la que nos dirigimos, inscrito en el Inventario y Registro de Bienes de esa Corporación Municipal y destinado a vivienda.

Son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de una entidad local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y pueden constituir una fuente de ingresos para el erario de la entidad. Su 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 definitiva, 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 (en adelante LPAP), y las normas que la complementan, en concreto su Reglamento (RD 1373/2009, de 28 de agosto, en adelante RGLPAP) y, subsidiariamente, en lo no previsto en las anteriores, por las normas de contratación pública si las normas patrimoniales se remiten a ella.

En este sentido, el artículo 106.1 de la 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 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.

Dicho precepto 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”*.

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**.

En el caso del arrendamiento de la vivienda municipal que nos ocupa, esa Administración local, por Resolución de Alcaldía de XXX de enero de 2024, aprobó el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que debía de regir el arrendamiento de la vivienda sita en XXX, en el cual se determinó que la forma de adjudicación del contrato sería la adjudicación directa *“dada la peculiaridad del contrato, por falta de concurrentes, al tratarse de una vivienda situada en una población de pocos habitantes, y la problemática de encontrar personas asentadas en la población”*. Siendo el procedimiento utilizado el negociado sin publicidad, mediante Resolución de la Alcaldía de XXX de 2024 el contrato de arrendamiento de la vivienda fue adjudicado a la única oferta recibida, siendo formalizado el mismo el XXX de los corrientes.



A la vista de la documentación obrante en el expediente, debemos reiterar el carácter excepcional de la adjudicación directa, en este caso, de difícil justificación, debido a la existencia de personas interesadas en el arrendamiento de la vivienda objeto de queja, siendo, por lo tanto, dudosa 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, debe constituir una medida 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. Igualmente consideramos que puede ser el medio idóneo 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.

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:**

**PRIMERA: 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 la fundamentación jurídica de la presente resolución, considere la conveniencia de anular el procedimiento de adjudicación de la vivienda propiedad de esa entidad local y la convocatoria de uno nuevo de conformidad con la normativa aplicable, que reúna todas las garantías y consideraciones jurisprudenciales a la que se ha hecho referencia, otorgando a quienes estuvieren interesados en el arrendamiento un tratamiento igualitario y no discriminatorio, ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.**

**SEGUNDA: Que en el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, en su caso, se garantice que la vivienda municipal siga siendo destinada a residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia, en aras de favorecer el asentamiento de población en el municipio, valorando como prioritaria la cesión de la vivienda a personas vulnerables y familias que sufran una situación de necesidad residencial.**

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