



EXCMO. AYUNTAMIENTO XXX
ILMO. SR. ALCALDE
XXX
(SEGOVIA)

Asunto: Arrendamiento de vivienda municipal / Calle XXX
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 **323/2024**, 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 un inmueble de titularidad municipal sito en la calle XXX, del término municipal de XXX (Segovia), con una superficie construida de XXX m².

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha vivienda municipal, junto a otras 2, *“en su día fueron adjudicadas en régimen de alquiler a personas en determinadas circunstancias económicas y sociales”*, afirmando, asimismo, que según datos facilitados por ese Ayuntamiento *“las viviendas no cuentan con contrato de arrendamiento o bien no aparecen en los archivos municipales”*.

Mediante un escrito con fecha de registro de entrada de XXX de noviembre de 2023 (2023-E-XXX), se solicitó a esa Administración local la regularización de la situación jurídica de la vivienda, como bien patrimonial de titularidad municipal, así como de su uso y acceso a la misma por los actuales residentes, no pudiendo obviar su carácter social ni la situación personal de sus ocupantes.

A la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, afirmaba el reclamante que no se había obtenido respuesta ni realizado por parte de esta entidad local actuación alguna al respecto.

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 esa corporación del Inventario Municipal de Bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble.

- Procedimiento utilizado para la adjudicación del inmueble de su titularidad, sito en la calle XXX, acompañando los informes técnicos y jurídicos, en su caso, pliego de condiciones económico-administrativas que rigió 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 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.

- Información sobre si la vivienda está destinada a residencia habitual de los arrendatarios y sus unidades familiares, 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 recibió una comunicación de esa Corporación municipal, en la cual se hacía constar que la vivienda municipal objeto de queja estaba alquilada, adjuntando una copia del contrato de fecha XXX de 1991, manifestando, asimismo, la intención del Ayuntamiento de proceder a su renovación, actualizando las normas exigidas.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones:

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 con 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, que excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento.

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, pudiendo constituir una fuente de ingresos para el erario de la Entidad.



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, el cual dispone 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”.

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.

Por lo tanto, 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, desconoce esta Institución los pormenores del procedimiento de adjudicación de dicho inmueble, en el caso de que se hubiere tramitado; por lo que todo parece indicar, hace más de treinta años fue adjudicado de forma directa, pero sin que se conozca expediente administrativo al respecto. El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el XXX de 1991, es previo a la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y no consta que se haya estipulado plazo de duración, si bien, manifiesta esa entidad local su intención de proceder a su renovación.

En recientes Resoluciones de esta Procuraduría hemos hecho hincapié en que la regularización del arrendamiento de este tipo de viviendas, conocidas como las Casas de



los Maestros, bienes patrimoniales de las entidades locales que ya no se destinan al fin para el que fueron construidos, 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, pudiendo servir también para prestar amparo inmediato a personas vulnerables o en situación o riesgo de exclusión social.

La regularización del arrendamiento de esta vivienda municipal no es incompatible con la necesaria atención de posibles situaciones de necesidad residencial en ese término municipal. En este sentido, nada impide que los arrendatarios de la vivienda continúen siendo las mismas personas que ahora residen en ella, siempre que reúnen las condiciones para ello y así se justifica en el correspondiente expediente administrativo.

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 los argumentos que contiene el cuerpo de la presente resolución, considere la conveniencia de 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.

SEGUNDA.- 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.

TERCERA.- Que, asimismo, se valore como prioritaria la cesión de la vivienda a personas vulnerables y familias que sufran una situación de necesidad residencial, sin perjuicio de lo cual se ha de otorgar a quienes estuvieren interesados en el arrendamiento un tratamiento igualitario y no discriminatorio, ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.

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