



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Arrendamiento de vivienda municipal en régimen de alquiler social

Ilma. Sra.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **286/2024**, 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 al inmueble de titularidad municipal, conocido como la antigua vivienda del XXX, en el término municipal de XXX (Zamora), acondicionada en el año XXX dentro del Programa Rehabitare con el fin de destinarla a alquiler social.

Según manifestaciones del autor de la queja, ese Ayuntamiento es conocedor de que en el municipio hay personas necesitadas, interesadas en arrendar la vivienda municipal objeto de queja. Asimismo, afirma que hasta el XXX de 2023 ha residido en la misma una familia XXX, y que al parecer, posteriormente, se ha ofrecido la vivienda a algunos cazadores o personas afines a los responsables de esa Corporación municipal, sin ser residentes del municipio.

A la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, el reclamante afirma que no conocía ningún procedimiento de adjudicación ni las bases reguladoras de dicho proceso para el alquiler social de la vivienda en cuestión.

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, conocida como la antigua vivienda del médico, aportando certificación del secretario de esa corporación del Inventario Municipal de Bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble.

- Procedimiento utilizado o que se pensara utilizar, para la adjudicación del inmueble de su titularidad, acompañando los informes técnicos y jurídicos, en su caso, pliego de condiciones económico-administrativas del concurso público. En el caso de que el procedimiento elegido fuera la adjudicación directa, deberá aportarse copia del expediente que justifique la concurrencia de las circunstancias determinantes para ello.



- 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 la residencia habitual del arrendatario (o posibles 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, 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 3 de abril de 2024) hasta en tres ocasiones (5 de junio, 19 de julio y 11 de septiembre), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

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 de XXX (Zamora) 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:

En primer lugar, debemos poner de manifiesto que, 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 ha de formalizar en un contrato de carácter privado, regido 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, en concreto, por 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.

En el caso del arrendamiento de la vivienda municipal que nos ocupa, a la vista de la documentación obrante en el expediente y consultado el registro de actuaciones¹ acogidas al Programa REHABITARE de la Junta de Castilla y León, comprobamos que la vivienda objeto de queja sita en calle XXX, del término municipal de XXX (Zamora), fue rehabilitada entre el XXX y XXX, dentro del citado programa de carácter social, cuyo objetivo es incrementar el parque público de alquiler social en la Comunidad y fijar población en el medio rural, a través de la recuperación de inmuebles en desuso de titularidad municipal.

La finalidad prioritaria de dicho programa es atender las necesidades habitacionales de los colectivos de especial protección relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, dando prioridad, dentro de ellos, a los jóvenes para promover su emancipación y a las víctimas de la violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual y a las personas sin hogar.

En definitiva, a través de este programa de rehabilitación de viviendas se recuperó un inmueble municipal cuyo estado de conservación y uso era malo, ya que no podía considerarse habitable, al presentar problemas generalizados de humedad en techos, no

¹ <https://vivienda.jcyl.es/web/es/programa-rehabitare.html>



disponer de sistema de calefacción, había deficiencias en las carpinterías exteriores y el resto de instalaciones eran muy precarias, la cocina estaba en muy mal estado, los acabados eran obsoletos y carecía de bajantes de cubierta; asumiendo la Administración autonómica la contratación y financiación de las obras de rehabilitación necesarias, si bien ese Ayuntamiento asumió el compromiso de ejecutar a su costa las actuaciones de reparación de cubierta.

En virtud del Convenio de Colaboración suscrito entre la Administración autonómica y ese Ayuntamiento, recogiendo los compromisos y obligaciones adquiridas por cada una de las partes, esa entidad local se comprometió a destinar la vivienda rehabilitada al alquiler social, seleccionando a las personas, unidades familiares o de convivencia, en función de las necesidades del municipio, que deben establecer en ella su domicilio habitual y permanente, y con base en criterios objetivos puestos en conocimiento de los vecinos del municipio por el cauce que el Ayuntamiento considere más adecuado. En todo caso, estos criterios deben de respetar la preferencia en favor de los colectivos de especial protección que aparecen relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y dar prioridad, dentro de ellos, a los jóvenes para promover su emancipación y a las víctimas de la violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual y a las personas sin hogar.

Asimismo, debe de tenerse en cuenta que si, por razones sobrevenidas, el municipio dejase de disponer de demandantes para destinar la vivienda rehabilitada a alquiler social, aunque parece que no es el supuesto dado que pudiera haber personas necesitadas interesadas, ese Ayuntamiento debería comunicárselo a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, la cual podrá determinar nuevos destinatarios de entre los que estén inscritos en el Registro público de demandantes de Castilla y León.

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 procedimiento de arrendamiento del inmueble propiedad de esa entidad local, conocida como la antigua vivienda del XXX, de conformidad con la normativa aplicable.

SEGUNDA.- Que en el marco del nuevo procedimiento de adjudicación de la vivienda municipal, en su caso, conforme a los compromisos adquiridos en el



Programa REHABITARE, se atiendan las necesidades urgentes de personas vulnerables y familias que se encuentren en situación de exclusión social o sufran una situación de necesidad residencial en el municipio de XXX (Zamora), garantizando que los arrendatarios destinen dicha vivienda a su domicilio habitual y permanente, en aras de favorecer el asentamiento de población en el municipio.

TERCERA: 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.

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).