



**JUNTA VECINAL DE XXX
SR. PRESIDENTE**

Asunto: Arrendamiento de fincas rústicas municipales/ Irregularidades

Estimado Sr.:

De nuevo nos dirigimos a Ud. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **132/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la existencia de posibles irregularidades en el procedimiento que ha seguido esa Junta vecinal para efectuar el aprovechamiento de determinadas fincas rústicas de su titularidad.

Según manifestaciones del autor de la queja, la licitación 1/2023 seguida por esa Junta vecinal no se ha ajustado al procedimiento previsto, observándose evidentes carencias en la publicidad debida y en el precio mínimo de la licitación, que resulta inferior al previsto en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales para los bienes patrimoniales. Se añade en la queja que en el concurso participaron personas que son miembros de la Junta vecinal o tienen una relación familiar directa con los mismos, resultando finalmente adjudicatarias, sin que conste que se produjeran las necesarias abstenciones en el procedimiento de selección ni en el de adjudicación.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 05/02/2024) hasta en tres ocasiones (22/03/2024, 06/05/2024 y 11/06/2024), 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. Esa Junta vecinal 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 disponible, hemos considerado oportuno formular las siguientes consideraciones.

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), excluye expresamente los contratos de arrendamiento del ámbito de aplicación de dicha norma, estableciendo que se registrarán por la legislación patrimonial. Esa legislación está integrada por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), su Reglamento (Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto), y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 107.1 de la LPAP, precepto de carácter básico conforme a la disposición final segunda de la misma norma, la forma general de adjudicación de los contratos para la explotación de bienes patrimoniales es el concurso, salvo en los casos excepcionales en que se admita la adjudicación directa debidamente motivada. Así lo ha ratificado el Tribunal Constitucional en su Sentencia 162/2009, de 29 de junio, al afirmar que el artículo 107.1 de la LPAP garantiza los principios de publicidad, igualdad, libre concurrencia y seguridad jurídica, que han de regir la gestión patrimonial de todas las Administraciones Públicas.

Por su parte, el artículo 92 del RBEL dispone que los arrendamientos y demás formas de cesión de uso de bienes patrimoniales deben tramitarse conforme a la normativa de contratación de las entidades locales, siendo necesaria la realización de subasta (concurso tras la LPAP) siempre que la duración de la cesión exceda de cinco años o el precio estipulado supere el cinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto. En su apartado segundo, el citado artículo 92.2 establece, además, que el canon o renta a satisfacer no podrá ser inferior al seis por ciento del valor de venta del bien, exigencia que responde al principio de rentabilidad y buena administración en la gestión del patrimonio público.

En el presente expediente de queja no ha sido posible verificar el valor de las fincas arrendadas, por lo que esta Institución no puede afirmar, si se ha cumplido o no la exigencia del artículo 92.2 del RBEL. Tampoco ha podido comprobarse si el alcalde pedáneo resultó seleccionado como arrendatario y/o si se abstuvo de intervenir en la tramitación o resolución del procedimiento, tal y como imponen los artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La jurisprudencia de nuestro Tribunal Superior de Justicia, en concreto la STSJ Castilla y León de fecha 3 de octubre de 2017 señala, citando la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo 2004 que: “ (...) a los concejales (y por lo tanto extensible también a los Alcaldes les es aplicable la prohibición de contratar establecida en el artículo 20.e) de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en cuanto cargo electivo de la Corporación Municipal. Y con ello, es verdad, la ley pretende evitar que, al



mismo tiempo, se ejerza dicho cargo y se ostente la condición de contratista en una relación contractual con la corporación local a la que pertenece y en la que lógicamente se darán situaciones de intereses contrapuestos propias de los contratos bilaterales. Pero también se establece la prohibición para evitar que exista una realidad o en apariencia un apoderamiento del cargo para obtener la adjudicación del contrato. En puridad de principios no se está ante una incompatibilidad, sino ante una prohibición para contratar, fundada en razones de "moralidad pública", para dar solución a conflictos de intereses, entre los públicos que representa el Ayuntamiento al que se pertenece como concejal y los propios o privados; o dicho en otros términos, la imposibilidad que resulta del precepto legal alcanza al concejal no sólo para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones en una relación contractual ya constituida con la corporación local propia sino, incluso, para la adquisición de la condición de contratista pues, se trata, asimismo, de garantizar que no existe un apoderamiento del cargo para obtener el contrato en detrimento de los principios de publicidad, concurrencia e igualdad, que rigen en la adjudicación de contratos de las Administraciones Públicas. Por consiguiente, ha de considerarse que, en materia de contratación, la opción a que se refiere el artículo 178.3 de la Ley Orgánica 5/85, que dispone que "cuando se produzca una situación de incompatibilidad los afectados deberán optar entre la renuncia a la condición de concejal o el abandono de la situación que, de acuerdo con el apartado anterior da origen a la incompatibilidad" ha de ejercitarse, en todo caso, antes de la adjudicación del contrato, no después de la notificación de éste (...)". (El subrayado es nuestro)

Numerosas sentencias del Tribunal Supremo, como la SSTS de 4 de julio de 2006, 23 de enero de 2007 y 3 de diciembre de 2013, entre otras, ha declarado que las prohibiciones de contratar de los cargos electos son absolutas y no admiten excepciones, extendiéndose a todo tipo de contratos, incluidos los de carácter patrimonial, en los que la Administración perciba una contraprestación económica.

De modo concordante, la Junta Electoral Central, en acuerdo 241/2005, de 10 de noviembre, precisó que dichas prohibiciones deben interpretarse en sentido amplio, al constituir una manifestación del principio de imparcialidad y del deber de servir con objetividad los intereses generales (artículo 103.1 de la Constitución).

En la misma línea, la Resolución del Defensor del Pueblo de 12 de febrero de 2020 ha afirmado 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". (Los subrayados son nuestros)

En cuanto a las consecuencias jurídicas de la existencia de eventuales irregularidades en la tramitación del expediente de contratación al que se aludía en la queja que nos fue presentada, debe tenerse en cuenta que el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declara nulos de pleno derecho los actos dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados. Por tanto, si efectivamente se hubiera adjudicado el arrendamiento a un miembro de la propia Junta Vecinal (Alcalde pedáneo y/o vocal), o se hubiera fijado un canon inferior al mínimo legal, nos encontraríamos ante una vulneración de los principios de legalidad e imparcialidad que deben regir la actuación de las Administraciones Públicas, lo que podría determinar la nulidad de pleno derecho del acto de adjudicación y la procedencia de iniciar un procedimiento de revisión de oficio, conforme establece el artículo 106 de la Ley 39/2015.

En definitiva, resulta necesario reiterar que el respeto a los principios de publicidad, concurrencia, objetividad, deber de abstención las causas de prohibición de contratar no constituye una mera formalidad, sino una garantía del interés general y, en este caso, de la confianza de los vecinos en la gestión del patrimonio común.

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 Entidad Local Menor, en lo sucesivo, asegure que la gestión y adjudicación de los arrendamientos de las fincas rústicas patrimoniales de su titularidad se ajusta plenamente a los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, garantizando la adecuada difusión pública de las convocatorias y la correcta valoración económica de los bienes.

Asimismo, se deberá garantizar que el canon fijado se establece conforme a lo dispuesto en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como que se observan, de forma estricta, tanto el deber de abstención de los miembros de la Junta Vecinal cuando concurren intereses personales o familiares, como las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71.1.g) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

SEGUNDA. Que, en caso de haberse producido adjudicaciones contrarias a las normas esenciales del procedimiento, al deber de abstención y/o a las prohibiciones de contratar, esa Entidad Local Menor deberá proceder a la revisión de oficio de los acuerdos adoptados, conforme establece el artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a fin de restablecer la legalidad vulnerada y salvaguardar el interés general de los vecinos.

TERCERA. Que esa Entidad Local Menor cumpla, en adelante, con su deber legal de colaboración con el Procurador del Común, atendiendo puntualmente las solicitudes de información que se le formulen, conforme a lo establecido en los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León.

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