



**JUNTA VECINAL DE XXX  
SRA. PRESIDENTA**

**Asunto: Cesión de uso y/o enajenación de inmueble/ Disconformidad**

Estimada Sra.:

De nuevo nos dirigimos a Ud. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1543/2023**, 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 de cesión de uso y/o de enajenación de un inmueble de su titularidad.

Según se desprendía del contenido de la queja, esa entidad local menor era la titular de un inmueble, antiguo molino, que estaba siendo usado como vivienda. Según se indicaba, ni para su eventual cesión de uso con destino a vivienda, ni para su posible enajenación se habrían seguido los procedimientos legalmente establecidos, destacando que los ingresos eventualmente obtenidos de dicha cesión no se habrían destinado a ninguna finalidad pública de satisfacer los intereses generales de los residentes en esta población. Al parecer estos hechos y circunstancias habrían sido puestos en su conocimiento, requiriendo su intervención, sin que hasta el momento dichas peticiones hayan sido atendidas por su parte, razón por la que se solicitó la intervención de esta Defensoría.

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 13/11/2023) hasta en tres ocasiones (28/12/2023, 09/02/2024 y 26/03/2024), no hemos obtenido 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.

El incumplimiento de ese deber legal de colaboración, además de suponer una infracción legal, restringe el derecho de los ciudadanos a hacer uso de una garantía institucional de sus derechos y libertades. Como habitualmente recordamos es admisible que las administraciones sometidas a la supervisión de esta Institución puedan discrepar de los hechos expuestos en una queja concreta o no compartan los argumentos de una resolución formulada y aporten razones en sentido contrario, pero lo que no resulta aceptable es dificultar la función que corresponde a la Institución del Procurador del Común de Castilla y León como vía específica de defensa de los derechos de todos los ciudadanos, que es lo que determina esa Junta vecinal al no dar respuesta nuestras solicitudes de información.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en este expediente, la ausencia de colaboración de esa Entidad Local menor nos impide hacer manifestaciones concluyentes sobre si ha existido una cesión de uso o, por el contrario, se ha tramitado una enajenación del inmueble al que se refiere la queja.

No obstante, procede recordar, con carácter general, que la cesión de uso o el arrendamiento de los bienes patrimoniales de las entidades locales debe ajustarse a lo previsto en los artículos 8, 106 y 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y a los artículos 92 y 93 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

De acuerdo con estas normas, los bienes patrimoniales —esto es, aquellos que no están afectos al uso o servicio público— pueden ser objeto de explotación o cesión mediante contrato, respetando los principios de eficacia, rentabilidad, publicidad y transparencia. Su adjudicación se ha de efectuar, con carácter general, mediante concurso público, pudiendo recurrirse excepcionalmente a la adjudicación directa cuando concurren causas debidamente justificadas, tales como la limitación de la demanda o la singularidad del bien o de la operación.

Asimismo, toda cesión de uso debe quedar amparada en un expediente administrativo que acredite la competencia del órgano que la acuerda, la naturaleza patrimonial del bien, su valoración económica, así como la existencia de un contrato o documento que determine las condiciones, duración y canon o renta.

En caso de que se realice una enajenación, el procedimiento requiere además la previa declaración de alienabilidad, con depuración física y jurídica del bien, deslinde cuando proceda e inscripción registral (arts. 36 LPAP, 17 y 113 RBEL).



Además debe aprobarse una tasación pericial, acordar la enajenación por el órgano competente con la mayoría que corresponda (art. 47.2.m LBRL, según cuantía) y motivar el interés público y la oportunidad de realizar dicha enajenación. Se debe tramitar un procedimiento competitivo, garantizando la debida publicidad, transparencia y concurrencia (art. 8.1.c LPAP), o, en su caso, si concurre un supuesto excepcional, justificar adjudicación directa con motivación reforzada (art. 137.4 LPAP). Por otra parte se debe recabar el control autonómico, autorización si el valor del bien supera el 25 % de los recursos ordinarios de la Entidad local o dación de cuenta en caso contrario, así como obtener la ratificación municipal, si el inmueble a enajenar pertenece a una Entidad Local menor (art. 51.3 Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León), como podría ser este el caso. Finalmente, la compraventa se debe formalizar en escritura pública e inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad (art. 113 LPAP).

Debe tenerse presente que la falta de tramitación del oportuno expediente administrativo —ya sea para la cesión de uso o para la enajenación de un bien patrimonial— podría suponer la nulidad del acto de disposición, conforme al artículo 47.1 e) de la Ley 39/2025, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la imposibilidad de reconocer derechos a favor del ocupante o incluso y, eventualmente, la exigencia de responsabilidad a los gestores públicos, al implicar la disposición de un bien municipal sin respaldo legal o sin garantías de control del interés general.

La omisión, en su caso, de los requisitos aludidos puede llegar a comprometer la validez del acto, generar responsabilidades y, sobre todo, lesionar el derecho de los vecinos a que el patrimonio común se gestione conforme a los principios de legalidad y transparencia, asegurando su preservación y su destino del que se pudiera beneficiar el interés general.

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 por parte de la Entidad local menor que Ud. preside se revise la situación jurídica y administrativa del inmueble al que se refiere la queja y, en su caso, se proceda a la tramitación o regularización de un expediente de cesión y/o enajenación conforme a la normativa vigente, garantizando en todo momento que las actuaciones de esa Administración en materia patrimonial se ajustan a los principios de legalidad, transparencia y servicio al interés general, inherentes a la gestión del patrimonio local.**



**SEGUNDA: Que en adelante cumpla, como es su deber legal, con 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