



**JUNTA VECINAL XXX**  
**SR. PRESIDENTE**  
**(PALENCIA)**

**Asunto: Solicitud de alquiler o enajenación vivienda propiedad de la Junta Vecinal**

Estimado Sr.:

De nuevo nos dirigimos a Ud. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **62/2025**, 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 solicitud de arrendamiento o enajenación de una vivienda de titularidad de esa Junta Vecinal de XXX (Palencia), conocida como casa de la maestra, y a la inactividad de esa entidad local ante las peticiones formuladas por los particulares.

Como recordará, con el mismo objeto se tramitó el expediente 60/2022 en el contexto del cual, y con fecha de 23 de junio de 2022, se remitió una Resolución a esa entidad local menor, en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba que: *“Que por parte de esa Junta Vecinal que Ud. preside, se proceda a dar respuesta formal, en el supuesto de que no se hubiere actuado ya de tal manera, en los términos que se deducen del cuerpo de esta resolución, a la solicitud presentada por D. XXX, dirigida a esa entidad local menor, con fecha XXX de 2021, atendiendo a los principios más elementales de la normativa reguladora del procedimiento administrativo que deben guiar su actuación en sus relaciones con los ciudadanos”*.

Dicha Resolución fue aceptada mediante escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de agosto de 2022, informando del contenido de su Resolución núm. 3, de XXX de 2022, mediante la cual se resolvió: *“Notificar al solicitante, D. XXX, que, visto que el anterior arrendatario ha resuelto el contrato que tenía con esta Administración, la Corporación valorará la posibilidad de iniciar un nuevo expediente, bien de arrendamiento, bien de enajenación de este inmueble, con las debidas garantías de publicidad al objeto de que, si fuera de su interés, pueda concurrir al procedimiento que en su caso se inicie”*.

Sin embargo, según manifestaciones del autor de la queja, a dicha aceptación parece no haberle seguido la actuación consecuente por parte de la Junta Vecinal, que no



ha procedido ni al arrendamiento ni a la enajenación del inmueble objeto de queja, al haber sido planteada de nuevo la misma cuestión.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición se remitió un informe, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 10 de octubre de los corrientes, en el cual se hace constar que, dado el estado en que se encuentra la vivienda, *“precisaría de una importante reforma que la Junta Vecinal que presido no se puede permitir”*; dicha vivienda comparte el sistema de calefacción y canalización del agua caliente con los edificios anejos de titularidad de la Junta Vecinal, lo que supone un evidente impedimento técnico cuya solución es costosa, necesitando una caldera individualizada y una reestructuración de todas las canalizaciones.

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, en el marco de la tramitación de los diversos expedientes de queja resueltos por esta Procuraduría, con números de referencia 4214/2021 y 60/2022, en relación a la vivienda de titularidad de esa Junta Vecinal de XXX (Palencia), conocida como casa de la maestra, ha resultado acreditado que la naturaleza jurídica de dicho inmueble es la de un bien patrimonial o de propios, no estando destinado a un uso público ni afectado a algún servicio público, pudiendo su uso constituir una fuente de ingresos para el erario de esa Entidad local.

Sin ánimo de caer en reiteración de los argumentos jurídicos expuestos en nuestras anteriores Resoluciones, únicamente parece oportuno recordar en este punto que el régimen de aprovechamiento y disposición de este tipo de bienes se encuentra regulado en su normativa específica, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, su Reglamento y el Reglamento de Bienes de las Entidades locales y, subsidiariamente, en lo no previsto en las anteriores, por las normas de contratación pública si las normas patrimoniales se remiten a ella.

Así, 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 el cumplimiento del principio de buena administración.

En el caso de la vivienda municipal que nos ocupa, alude esa entidad local al estado en que se encuentra la misma, exponiendo la necesidad de acometer una reforma para que pueda alcanzar su adecuada habitabilidad, ya sea para alquilar o vender, y cuyo coste no podría asumir esa Administración.



Esta Defensoría es conocedora de dicha situación es compartida por otras muchas pequeñas entidades locales, conocimiento que tenemos mediante las reclamaciones que nos son presentadas por los ciudadanos que pretender ejercer el derecho a la vivienda accediendo a aquellas que son de titularidad de entes locales, y que se hallan en deficiente estado de conservación, habiendo sido servido en otro tiempo de vivienda a personas que prestaban servicios en la propia entidad local, como eran las conocidas como “casas de los maestros” o las destinadas a servir de vivienda de otros funcionarios, que pasado el tiempo ya no se destinan al fin para el que fueron construidas, así como también otras viviendas o solares donados o cedidos al Ayuntamiento por antiguos vecinos del municipio que ya no tienen interés en mantener su titularidad y que, por esa vía, han pasado a ser de titularidad municipal.

Se trata, en general, de viviendas antiguas que con frecuencia han perdido sus condiciones de habitabilidad, al presentar deficiencias, incluso estructurales, que no solo merman esa posibilidad sino que pueden afectar a su funcionalidad e, incluso, estabilidad, que a veces pueden incluso llegar a condicionar el bienestar y seguridad no solo de quienes en ellas residan sino también de los vecinos colindantes, y, en todo caso, perjudican la imagen urbana del propio municipio o entidad local menor.

Sin embargo, la titularidad de un inmueble, como es sabido, conlleva una serie de responsabilidades, no sólo para mantenerla en las condiciones de uso, habitabilidad, ornato, seguridad o salubridad, exigidas en la normativa urbanística, sino también, tratándose de un titularidad pública, el deber de conservación del patrimonio y de su valor.

Al margen de las consideraciones expuestas, más específicamente con referencia al caso que nos ocupa, debemos destacar la existencia de políticas públicas activas en materia de vivienda que la Administración autonómica gestiona en coordinación con otras Administraciones públicas con objeto de potenciar el mercado del alquiler y, con ello, facilitar el acceso a la vivienda. En este sentido, ha desarrollado el **Programa Rehabitare** con el objetivo de 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 que sean de titularidad pública.

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.



Pues bien, el programa Rehabitare se desarrolla a través de convenios de colaboración en virtud de los cuales las entidades locales ceden a la Junta de Castilla y León viviendas de su propiedad en deficiente estado de conservación y la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio se encarga de la rehabilitación de las mismas.

En ese sentido, el Consejo Económico y Social de Castilla y León en un Informe sobre la Situación Económica y Social de Castilla y León ya en el años 2017 recomendaba *“seguir desarrollando el programa Rehabitare por ser un elemento dinamizador que contribuye a fijar población en el medio rural por su aportación como actividad económica y por solucionar el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes. Además, se evita el deterioro del patrimonio municipal”*.

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**:

**UNICA: Que por esa entidad local menor que Ud. preside, valore la conveniencia de estudiar la posibilidad de acogerse al programa Rehabitare mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, dotando a la vivienda propiedad de esa Junta Vecinal de XXX (Palencia), objeto de la presente Resolución, de las condiciones que garanticen la habitabilidad de la misma, para facilitar una vivienda a quien reúna las condiciones exigibles para ello y al tiempo favorecer el asentamiento de población en su localidad.**

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