



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Arrendamiento de local municipal / Irregularidades

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 **629/2025**, 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 existencia de posibles irregularidades en el procedimiento de cesión de uso de un inmueble de su titularidad.

Según se desprende del contenido de la reclamación presentada, esa entidad local es titular de un local situado en la localidad de XXX; en concreto en la Calle XXX, s/n; local que, desde hace más de 25 años, está siendo usado como oficina de farmacia.

Según se indica en la queja, para su cesión de uso no se siguieron los procedimientos legalmente establecidos y no consta que exista ningún contrato en vigor, ni que se abone por su utilización renta alguna. Al parecer, en varias ocasiones se ha requerido al Ayuntamiento para que se recupere este inmueble municipal, sin resultado hasta la fecha, razón por la que se solicitó la intervención de esta Defensoría.

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

En atención a dicha petición de información se remitió informe, en el cual se hacía constar que el local, colindante con el consultorio médico, se arrendó en mayo de 1998 a la persona concesionaria de la farmacia, dada la inexistencia en la localidad de otro inmueble que resultara adecuado para este uso.

Se reconoce, además, que el contrato suscrito entonces no ha sido renovado ni sustituido y que la arrendataria no abona renta alguna “desde hace años”, sin que el Ayuntamiento haya considerado necesario realizar más trámites, al entender que el inmueble carece de otro uso útil, teniendo un valor patrimonial muy reducido. También se



indica que el mantenimiento y conservación del local ha corrido a cargo de la arrendataria, y que la opinión vecinal sobre su ubicación y condiciones es muy favorable.

Tras la recepción del informe municipal, dimos traslado de su contenido a la parte reclamante, para que presentara todas las alegaciones que entendiera pertinentes en respaldo de la postura que viene manteniendo ante esta Institución, trámite que evacuó incidiendo en que el propio Ayuntamiento reconoce la ausencia de contrato vigente, la falta de pago de renta, la inexistencia de procedimientos de regularización y la ocupación ininterrumpida durante más de 25 años, lo que, a su juicio, vulneraría lo establecido en el artículo 106.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), así como la normativa de régimen local y los principios de buena administración. Se ratifica en la queja presentada y sostiene que lo que procede es la recuperación del bien y la reclamación de las rentas impagadas.

A la vista de la información recabada procede realizar a ese Ayuntamiento las siguientes consideraciones.

La utilización de un bien inmueble de titularidad municipal por un particular requiere, conforme a lo establecido en los artículos 92 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), la previa tramitación del correspondiente procedimiento de adjudicación, y su formalización mediante el correspondiente contrato o negocio jurídico patrimonial, con establecimiento expreso de las condiciones de uso y de la contraprestación económica a satisfacer.

En este caso consta la suscripción de un contrato privado de arrendamiento, en mayo de 1998, para el que se estableció una duración de 10 años. Dicho contrato, por lo que esta Defensoría conoce, no ha sido renovado ni prorrogado formalmente, por lo que la situación actual no cuenta con título habilitante en vigor. La ausencia de pago durante años agrava la irregularidad, al implicar un uso privativo gratuito de un bien patrimonial de titularidad municipal, lo que es contrario a lo establecido en los artículos 79 y 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), y al artículo 92.2 del RBEL.

El hecho de que el valor de mercado del inmueble sea reducido, o que su destino como farmacia responda a un interés general, no exime al Ayuntamiento de su deber de proteger su patrimonio y de exigir contraprestación por el referido uso privativo.

Asimismo, en este caso, debemos tener muy presente que el artículo 106.3 de la LPAP establece que los contratos de explotación de bienes o derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a los 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas, plazo que aquí se ha superado con creces.



Hay que recordar que, con arreglo a lo dispuesto en la disposición final 2º apartado 5º de la LPAP, sólo el apartado primero del artículo 106 LPAP, tiene carácter de básico y el resto de apartados, entre los que se encuentra el tercero, tienen carácter supletorio. Esto significa que solo resultan aplicables en defecto de normativa al efecto en la legislación de régimen local autonómica, como es el caso, y en defecto de lo establecido en el RBEL.

Puesto que el RBEL no contiene ninguna disposición específica respecto del citado límite temporal, el plazo establecido en la LPAP resulta aplicable con carácter supletorio y a él debe estar esa Administración en cuanto a la duración máxima de este tipo de contratos privados.

En definitiva, la prolongada inactividad municipal, unida al reconocimiento de la falta de pago, puede suponer una vulneración el principio de buena administración (artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público; y artículos 3 y 12 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León), así como el deber de diligencia en la defensa de los bienes públicos.

La jurisprudencia es constante en subrayar que las corporaciones locales están obligadas a ejercer las acciones necesarias para la defensa y recuperación de sus bienes, incluso de oficio, frente a ocupaciones sin título. El Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Sala de Burgos), en su Sentencia de 9 de abril de 2019, recuerda que la tolerancia prolongada en la ocupación de bienes municipales, sin título habilitante, constituye una dejación de funciones que vulnera el principio de buena administración y el deber de custodia del patrimonio público.

Por todo ello, esta Institución considera que ese Ayuntamiento debe adoptar las medidas oportunas dirigidas a regularizar la situación, garantizando que la prestación del servicio farmacéutico en la localidad pueda mantenerse sin menoscabo de la obligación municipal de salvaguardar su patrimonio y de documentar y formalizar debidamente cualquier uso privativo del mismo.

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 Corporación local que V.I. preside se proceda, con carácter urgente, a la revisión de la situación jurídica del inmueble municipal situado en la Calle XXX, s/n de XXX, tramitando el expediente para su recuperación o para la formalización de un nuevo contrato de uso, con determinación expresa de las condiciones, plazo, destino y contraprestación, conforme a lo dispuesto en los artículos 79 y siguientes de la LBRL y en los artículos 92 y siguientes del RBEL.



SEGUNDA: Que, en caso de haberse producido ocupación o uso del local sin abono de renta durante años, se evalúe y, en su caso, se reclame el importe de las cantidades debidas, todo ello de acuerdo con la normativa aplicable.

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).