



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARANDA DE DUERO
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Solicitud de información vivienda de renta limitada / Constructora benéfica

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 **1776/2025**, 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 a la demora y falta de contestación municipal a una solicitud de información relativa a la situación jurídica de la vivienda sita en la plaza XXX, en Aranda de Duero (Burgos).

Según manifestaciones del autor de la queja, sobre dicha vivienda existió un contrato, denominado documento de compromiso entre los beneficiarios de la misma y la entidad constructora benéfica “XXX”, promotora del grupo de viviendas de renta limitada de XXX. Los beneficiarios abonaron a dicha entidad una cantidad fijada en concepto de alquiler mensual y otra en concepto de amortización, y a la fecha del cumplimiento de los plazos de amortización, la vivienda pasaba a la propiedad de los beneficiarios.

Asimismo, afirma la persona reclamante que la constructora quebró, *“dejando todo en manos del Ayuntamiento de Aranda de Duero”*. Estando al corriente de todas las obligaciones y pagos, la beneficiaria solicitó ante ese Ayuntamiento, en el año 2023, el reconocimiento formal de su condición de propietaria de la vivienda, sin embargo, falleció en enero de 2024. Dicha solicitud ha sido reiterada por los herederos de la beneficiaria de la vivienda tras su fallecimiento, que al parecer han presentado toda la documentación requerida por esa entidad local, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere obtenido respuesta municipal al respecto, generando una evidente inseguridad jurídica y diversos perjuicios a los interesados.

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 de información y después de tres reiteraciones de la misma, se remitió por esa Entidad local un informe, en el cual se hacía constar que:



- La vivienda objeto de queja consta en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero a nombre de “XXX”.

- Esta entidad es un Patronato, sin estructura administrativa, del que forman parte todos los corporativos del Ayuntamiento de Aranda de Duero (Alcalde y Concejales), que la misma lleva muchos años sin actividad y que en la actualidad está en trámite de disolución.

- Respecto a la situación concreta del inmueble, ese Ayuntamiento manifiesta que la reclamante no tendría derecho a la adquisición del inmueble, pues como han indicado los servicios jurídicos externos de la Corporación, el contrato se encontraría en situación de causa de resolución por el impago de las rentas y por el incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda a residencia habitual.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones

En primer lugar, es necesario advertir que esta Procuraduría carece de competencias para dilucidar la titularidad pública o privada del controvertido inmueble, toda vez que dicha competencia corresponde exclusivamente a los Tribunales ordinarios que resulten competentes, en su caso tras el ejercicio por alguna de las partes en conflicto de las correspondientes acciones reivindicatorias y/o declarativas de dominio; ninguna duda cabe que el único pronunciamiento definitivo y con efecto de cosa juzgada sobre la titularidad de la vivienda corresponde efectuarlo en exclusiva a los Juzgados y Tribunales, quedando circunscrita nuestra intervención a realizar una valoración jurídica de la actuación de esa Administración conforme a Derecho.

De la propia información remitida por esa entidad local se desprende que la situación jurídica de la vivienda en cuestión es compleja pues, por una parte, continúa figurando registralmente a nombre de la XXX, entidad que careciendo actualmente de actividad se encuentra en proceso de disolución, y por otra parte, la contestación municipal remitida en respuesta a nuestra solicitud de información, no resulta determinante, limitándose a afirmar que la reclamante *“no tiene ningún derecho a la adquisición”*, ya que como indican los servicios jurídicos externos, existe una causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, analizado el contenido del informe evacuado por los servicios jurídicos externos de ese Ayuntamiento, concluye que hay dos posibles alternativas:

- Acceder a lo solicitado, otorgando la escritura pública previo pago del precio en el que se tase la vivienda y las rentas pendientes (a junio de 2024 ascendía a 898,91 €).

- Instar la resolución del contrato de arrendamiento de la referida vivienda ante el doble incumplimiento de los arrendatarios: el impago de rentas [art. 27.2. a) de la Ley de



Arrendamientos Urbanos] y la obligación de destinar el inmueble a vivienda [art. 27.2 f) de la Ley de Arrendamientos Urbanos]. En este caso, la XXX deberá demandar a los herederos como sucesores de los arrendatarios ante el Juzgado de 1ª Instancia de Aranda de Duero (art. 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) exigiendo igualmente el pago de las rentas junto con la indemnización de daños y perjuicios causados.

Por ello, entendemos que el órgano competente del Ayuntamiento debe pronunciarse expresamente, mediante resolución motivada, después de tramitar el procedimiento correspondiente, acerca de la problemática suscitada, habiéndose prolongado una situación de indefinición respecto de una vivienda cuya titularidad y régimen contractual presentan las particularidades expuestas, que ha generado una evidente situación de inseguridad jurídica para los interesados, máxime cuando estos han solicitado expresamente conocer la posición de esa Administración.

Todo lo anterior, con fundamento en el deber de la Administración de motivar sus actos. Como señala reiteradamente el Tribunal Supremo, entre otras, en la sentencia de 19 de noviembre de 2001, este deber supone la expresión de los motivos que sirven de fundamento a la decisión adoptada, tal y como se desprende del artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la misma línea, el mismo Tribunal ha señalado que las motivaciones son un requisito necesario que cumple con la doble finalidad de impedir que la decisión administrativa aparezca como puramente voluntarista, como sucedería si no explica su razón de ser, y de evitar que el recurrente pudiera quedar privado de los argumentos precisos para combatirla (SSTS de 10 de noviembre de 2001 y 27 de julio de 2000).

En definitiva, resulta procedente recordar a ese Ayuntamiento su deber de resolver expresamente las solicitudes formuladas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y que, previa realización de las actuaciones que resulten necesarias, se adopte y notifique a los interesados la decisión motivada sobre la situación jurídica de la vivienda objeto de queja.

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 del órgano competente de esa Administración local que V.I. preside, se proceda a dictar resolución expresa respecto de las solicitudes formuladas por los interesados en relación con la vivienda sita en la plaza XXX, de Aranda de Duero, y a notificarla formalmente a estos, con expresión de los hechos y



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

fundamentos jurídicos que sustenten la decisión adoptada y de los recursos que, en su caso, procedan.

SEGUNDA: Que en el presente caso y en actuaciones sucesivas, tenga en cuenta, que debe cumplir la exigencia legal de motivar la decisión administrativa adoptada de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los principios de eficacia, seguridad jurídica y transparencia que deben regir las relaciones entre la Administración pública y los ciudadanos.

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