



León, 20 de diciembre de 2019

**Junta Vecinal de XXX**  
**Sr. Presidente**  
**C/ La Iglesia**  
**XXX**  
**(León)**

**Asunto: Alquiler social antigua “Casa de la Maestra” / Resolución**

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 **962/2019**, 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 al inmueble denominado **Casa de la Maestra**, propiedad de esa entidad local menor.

Según manifestaciones del autor de la queja, en la localidad de XXX, existe la antigua Casa de la Maestra, *“que hace más de 15 años fue alquilada a un hombre que en su momento la necesitó”* pero que actualmente reside en XXX *“dejando así la casa para venir un mes al año de vacaciones y teniendo la casa cerrada sin que se pueda usar para fines de necesidad.”* Considera el reclamante, que el titular de la vivienda *“está empadronado con su hija pequeña para acceder al comedor gratuitamente y a las ayudas económicas de la junta vecinal por tener hijos en edad escolar, pero él no vive aquí ni viene en todo el invierno.”*

El reclamante manifiesta que en el pueblo reside una mujer en situación o riesgo de exclusión social, con escasos recursos económicos y con un hijo menor de edad a su cargo, interesada en alquilar la vivienda. Esta persona, ha solicitado información a la Junta Vecinal de XXX, sobre la posibilidad de acceder al alquiler de la vivienda y sus condiciones, sin recibir respuesta alguna.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, en concreto se solicitó aclaración sobre:

- Naturaleza y régimen jurídico de la vivienda referida en el escrito de queja, aportando certificación del secretario de la corporación del Inventario Municipal de Bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble.

- Procedimiento utilizado para adjudicar el contrato de arrendamiento del



inmueble de su titularidad, adjuntando informes técnicos y jurídicos, en su caso, pliego de condiciones económico-administrativas que han regido el concurso público. Si el procedimiento utilizado fue la adjudicación directa, como permite excepcionalmente el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, deberá aportarse copia del expediente que justifique la concurrencia de las circunstancias determinantes que figuran en este mismo precepto.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado, donde conste la duración del mismo y sus prórrogas, así como la renta abonada por el arrendatario.

- Información sobre si la vivienda está destinada a la residencia habitual del arrendatario y su unidad familiar, acreditando si figuran empadronados en el municipio. A este respecto, debe indicar cuando se ha realizado la última actualización del Padrón Municipal, de modo que los datos contenidos en éste, concuerden con la realidad.

- Medidas implementadas en el municipio para favorecer el asentamiento de población en el medio rural.

En atención a nuestra petición de información se remitió informe (que tuvo entrada en esta Institución el 12 de diciembre de 2019) en el cual se hace constar en relación a la naturaleza y régimen jurídico de la vivienda, que en el inventario de bienes de la Junta Vecinal figura como **bien patrimonial o de propios destinado a arrendamiento** y acompaña certificación del secretario habilitado y copia de la hoja correspondiente al inventario.

Respecto al procedimiento de adjudicación del contrato de arrendamiento del inmueble, manifiesta en su escrito la imposibilidad de aportar la documentación relativa a la cesión, *“ni del expediente de adjudicación ni del contrato, que al parecer sería de principios de los años 90, puesto que no se ha entregado a mi toma de posesión por quien fuera Presidente de la Junta Vecinal hasta junio de 2015”*. Por ello, se ha interpuesto *“querrela contra los anteriores miembros de la Junta Vecinal [...] por delitos de apropiación indebida respecto de la documentación de la Junta Vecinal, de prevaricación y malversación de caudales públicos y falsedad de documento público [...] En consecuencia solamente puedo informar a la vista de los pagos que se realizan en la cuenta bancaria en Unicaja Banco que **existe un ingreso periódico mensual de 54 euros por un vecino de esta localidad empadronado en dicho inmueble, en concepto RENTA CASA DE LA MAESTRA.**”* Reconoce en su escrito tener conocimiento por la Guardia Civil que existe un contrato de arrendamiento, pero que no consta en los archivos. A este respecto acompaña copia de la querrela interpuesta.

En respuesta al punto tercero de la información solicitada, declara que no puede dar fe de si la vivienda es residencia habitual del arrendatario, únicamente que dicha persona está empadronada en el Ayuntamiento.



Finalmente, pone de manifiesto *“la imposibilidad de facilitar documentación en relación al actual inquilino de la vivienda al no constar en los archivos y existir un procedimiento judicial...”*. *“En otro orden de cosas es obvio que esta Junta Vecinal no puede adoptar medidas de recuperación de un bien patrimonial que actualmente está en posesión de un tercero con título presuntamente válido, cuando quien fuera Presidente desde 2007 a 2015 mantiene esa documentación en su posesión, desconociendo el plazo del arrendamiento y el régimen de sus prórrogas, sin que pueda por tanto atender la petición de otro vecino interesado en tanto dicho bien no quede libre y expedito”*.

A la vista de lo informado, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

En primer lugar, es importante advertir que la interposición de la querrela contra los anteriores miembros de la Junta Vecinal, no suspende la tramitación de la presente queja cuyo objeto no se considera pendiente de resolución judicial. Prevalece la obligación legal de esa entidad local menor de proteger y defender los bienes de su titularidad.

De conformidad al artículo 28 de la Ley 33/2002, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, las entidades locales, como administraciones públicas que son, están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello.

En este mismo sentido, el Reglamento de bienes de las entidades locales, establece la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos, para lo cual ostenta una serie de prerrogativas como son la potestad de investigación de las entidades locales o la potestad de recuperación de oficio, entre otras.

En el informe remitido a esta Procuraduría presume la existencia de un título válido que ampara la ocupación de la vivienda, pero ostenta la potestad, y dispone de los medios e información necesaria para acreditar de forma fehaciente la validez de esa titularidad y que no se limite a una mera presunción.

En segundo lugar en relación a la naturaleza jurídica de la vivienda de su titularidad que ha motivado la presentación de esta queja, debemos destacar que se trata de un **bien patrimonial**, cuyo arrendamiento o cesión de uso se formaliza en un contrato de carácter privado y se rige por la legislación patrimonial, según dispone el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



El régimen de aprovechamiento y disposición de los bienes patrimoniales de las entidades locales 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.

El artículo 107.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, precepto de naturaleza básica, prescribe el concurso como procedimiento general de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales, estableciendo los casos excepcionales en los que se admite la adjudicación directa, que como ha establecido la jurisprudencia deben ser objeto de una interpretación restrictiva.

*“Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. La circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente”.*

En el caso del arrendamiento de la vivienda municipal que nos ocupan, esa entidad local menor desconoce el procedimiento de adjudicación utilizado, en el caso de que lo hubiere, o si fue adjudicado de forma directa, debiendo haber justificado en todo caso la concurrencia de alguna circunstancia excepcional en el oportuno expediente. Igualmente desconoce el contenido del contrato que rige el arrendamiento, pero si constata que el mismo existe, que conoce la identidad del arrendatario y el importe abonado en concepto de renta.

En consecuencia y dado el tiempo transcurrido, debemos recomendar a esa entidad local que proceda al amparo de la legislación aplicable a adoptar las medidas en orden a obtener una copia de dicho contrato, que, como indica, si parece ser de los años 90 su periodo de vencimiento estará más que superado y se ajuste a lo indicado en el régimen de prórrogas para resolver el mismo e inicie una nueva adjudicación siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

Finalmente, no se debe olvidar que la regularización del arrendamiento de esta vivienda es el medio idóneo para atender situaciones de necesidad residencial en ese término municipal, prestando amparo inmediato a personas vulnerables o en situación o riesgo de exclusión social. Consideramos que constituye igualmente una medida que favorece el asentamiento de población es el medio rural, siempre que se garantice que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia.

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**:

**Primero.- Atendiendo a su obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes, proceda a adoptar las medidas oportunas en orden a obtener una copia del contrato de arrendamiento y a averiguar el procedimiento de adjudicación utilizado, pudiendo en base al tiempo transcurrido, resolver el contrato de la vivienda denominada “CASA DE LA MAESTRA” de titularidad municipal e iniciar la tramitación de un nuevo procedimiento de adjudicación de conformidad con la normativa aplicable.**

**Segundo.- En el marco del nuevo procedimiento de adjudicación, se garantice que la vivienda sea destinada a residencia habitual y permanente de las personas y familias que sufran una situación de necesidad residencial, otorgando a todos los habitantes de ese municipio un tratamiento igualitario y no discriminatorio, ajustando su actuación al principio de transparencia y legalidad.**

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