



**JUNTA VECINAL DE XXX**  
**(BURGOS)**

**Asunto: Arrendamiento de vivienda municipal / Incumplimientos contractuales**

Estimada Sra.:

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 **451/2025**, 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 al inmueble sito en calle XXX, de XXX (Burgos), propiedad de esa Junta Vecinal.

Según manifestaciones del autor de la queja, el arrendatario de la citada vivienda no se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas del contrato suscrito con esa entidad local menor, la cual permanece inactiva ante los reiterados incumplimientos en contra de los intereses patrimoniales y económicos de aquella.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en la queja. En atención a dicha petición, después de tres requerimientos, se remitió por esa entidad un informe, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 27 de noviembre de los corrientes, en el cual se hace constar la naturaleza jurídica del inmueble, considerado bien patrimonial de la Junta Vecinal, estando actualmente alquilado, por lo que se adjunta el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

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

En primer lugar, debemos poner de manifiesto que, en el informe remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, se afirma la naturaleza jurídica del bien inmueble de titularidad pública, cuyo arrendamiento ha motivado la presentación de la queja, como bien patrimonial de esa entidad local menor, bien inscrito en el Inventario y Registro de Bienes de la Junta Vecinal, destinado a vivienda.

Son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de una entidad local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y pueden constituir una fuente de ingresos para el erario de la entidad. Su 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, que excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamiento.

En definitiva, 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 (en adelante LPAP), y las normas que la complementan, en concreto su Reglamento (RD 1373/2009, de 28 de agosto, en adelante RGLPAP) y, subsidiariamente, en lo no previsto en las anteriores, por las normas de contratación pública cuando las normas patrimoniales se remiten a ella.

En este sentido, el artículo 106.1 de la LPAP determina que *“la explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico típico o atípico”*, y entre tales negocios jurídicos, obviamente, se encuentra el contrato de arrendamiento al que se refiere el artículo 83 del RD 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL), señalando al respecto que *“El arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación”*, normas jurídicas que en la actualidad conducen al artículo 107 de la LPAP.

Dicho precepto 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.

En definitiva, 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 la exigencia de la buena administración.

En el caso del arrendamiento de la vivienda municipal que nos ocupa, a la vista de la documentación obrante en el expediente y consultado el registro de actuaciones<sup>1</sup> acogidas al Programa REHABITARE de la Junta de Castilla y León, comprobamos que la vivienda objeto de queja sita en calle XXX, de XXX (Burgos), fue rehabilitada entre el mes de octubre de 2019 y marzo de 2020, dentro del citado programa, de carácter social, cuyo objetivo es 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 de titularidad municipal.

---

<sup>1</sup> <https://vivienda.jcyl.es/web/es/programa-rehabitare.html>



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.

A través de este programa de rehabilitación de viviendas se recuperó el inmueble municipal y la vivienda ocupa en la actualidad parte de lo que fueron las escuelas, habiendo sido ejecutadas las obras de rehabilitación consistentes en la demolición de tabiquerías, retejado de cubierta, ejecución de la nueva tabiquería de placas de yeso laminado y del acceso exterior y terraza, sustitución de carpinterías exteriores e interiores, trazado y levantado de nuevas instalaciones relativas a la fontanería, saneamiento, electricidad y calefacción, realizando nueva redistribución de la vivienda y ejecución de acabados, pintura general y remates de la fachada.



2

En el convenio de colaboración suscrito entre la Administración autonómica y esa Junta Vecinal se recogen los compromisos y obligaciones adquiridas por cada una de las partes, destinando la vivienda rehabilitada al alquiler social, seleccionando a los arrendatarios en función de las necesidades del municipio, que deben establecer en él su domicilio habitual y permanente, y con base en criterios objetivos puestos en conocimiento de los vecinos del municipio por el cauce que se considere más adecuado. En todo caso, estos criterios deben de respetar la preferencia en favor de los colectivos de especial protección que aparecen 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. Si, por razones sobrevenidas, el municipio dejase de disponer de demandantes para destinar la vivienda rehabilitada a alquiler social, esa Junta Vecinal debería comunicárselo a la Consejería de

---

<sup>2</sup> Fotografía tomada de la Ficha Resumen Actuación publicada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.



Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, la cual podrá determinar nuevos destinatarios de entre los que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes de Castilla y León.

Entre las condiciones establecidas en el programa, en cuanto afecta al objeto de la presente queja, debemos destacar la exigencia de que la renta a abonar por el arrendatario no puede exceder de una tercera parte de sus ingresos, ni de 3 euros por m<sup>2</sup> útil de la vivienda una vez rehabilitada, siendo en este supuesto la renta fijada de 100 €, la cual, en virtud de la cláusula 3ª del contrato de arrendamiento, debe ser abonada en la cuenta bancaria de la que es titular la Junta Vecinal de XXX entre los días 1 al 5 de cada mes. Respecto a los incumplimientos de las obligaciones derivadas del contrato, a las que alude el reclamante, esa entidad local no ha remitido el certificado, solicitado por esta Defensoría, acreditativo de que el arrendatario se encuentra al corriente de sus obligaciones contractuales.

Por ello, procede recordar a esa Junta Vecinal que el correspondiente contrato de arrendamiento del inmueble que ha dado lugar a este expediente es de obligado cumplimiento para las partes -también para el arrendatario-, en los términos dispuestos por la legislación arrendaticia y, en su caso, procesal. La inactividad municipal, ante los eventuales incumplimientos de las obligaciones derivadas del contrato, puede llegar a comprometer la validez y vigencia del mismo, generar responsabilidades y, sobre todo, menoscabar el patrimonio municipal y, con ello, 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 en beneficio del 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:** Considere los deberes impuestos a esa Junta Vecinal por la legislación de régimen local y por la legislación de arrendamientos, así como los compromisos previstos en el correspondiente Convenio de Colaboración suscrito por esa Entidad Local Menor y la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación con el Programa Rehabitare, para que sean cumplidos en sus propios términos en lo relativo al arrendamiento de la vivienda que ha motivado este expediente; 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:** Consecuentemente, por parte de la Entidad local menor se han de valorar las circunstancias que han dado lugar a la queja presentada ante esta



**Institución y, sobre esa base, ha de revisar la situación jurídica y administrativa de la vivienda, sita en calle XXX, de XXX (Burgos), teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento es de obligado cumplimiento para las partes, también para el arrendatario y, en su caso, proceda a exigirle el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por los cauces previstos legalmente.**

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.

Asimismo, le comunicamos que habiendo recibido en esta Institución la información requerida a esa Junta Vecinal de XXX, se ha procedido a su exclusión del Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tomás Quintana López