



ASUNTO: CONTRATACIÓN/ARRENDAMIENTOS

Revisión de la renta de la casa del médico, situada en el  
Centro Primario de Higiene del que es titular el  
Ayuntamiento

002/11

FD<sup>©</sup>

\*\*\*\*\*

**INFORME**

**I. ANTECEDENTES.**

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Con fecha 3 de enero de 2012, tiene entrada en la Oficialía Mayor, escrito del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, en le que se expone:  
*“Que este Ayuntamiento es titular del Bien de Servicio Público denominado CENTRO PRIMARIO DE HIGIENE (Según el Inventario de Bienes), actual Centro de Salud, consistente en un edificio destinado a Centro de Salud en Planta baja y Casa del Médico en Planta Alta.  
Que esta vivienda fue arrendada aproximadamente en el año 1994 al Médico de esta localidad D. Juan Massot Landero pagando en la actualidad una renta mensual de 36 €.  
Que se trata por tanto de un arrendamiento de bajo nivel de renta, muy por debajo de dos veces y medio el salario mínimo interprofesional en función del*



*número de personas que habitan en la vivienda arrendada y por tanto no excluido de revisión.*

*Que este Ayuntamiento está interesado en subir la renta de esta vivienda y por ello*

*SOLICITO*

*Se emita un INFORME sobre los cauces legales para incrementar esta renta.”*

- Con fecha, 26 de enero de 2012, se contactó con el Ayuntamiento, con el fin de recabar mayor información en relación con el asunto, en concreto sobre la existencia de expediente de arrendamiento del bien en cuestión y sobre el importe preciso de la renta actual y sus posibles alteraciones. Se informa, que no se ha conseguido localizar expediente alguno ni contrato de arrendamiento, si bien se piensa que pudo haberse adoptado en su momento algún acuerdo del Pleno de la Corporación, adjudicando el contrato, y que la renta ha sido modificada anualmente, mediante la aplicación del IPC.
- Tomando en consideración la información facilitada, se solicita certificación del aludido acuerdo de adjudicación, así como información precisa de la renta recibida a lo largo del “arrendamiento”, con las fechas de la modificación de la misma, antecedentes que, al día de la fecha, no han sido facilitados por el Ayuntamiento.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- ✚ Constitución Española de 1978 (CE).
- ✚ Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- ✚ Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- ✚ Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).
- ✚ Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL).
- ✚ Texto Fundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por el Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (vigente hasta el 1 de enero de 1995).
- ✚ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- ✚ Orden del Ministerio de la Gobernación de 3 de agosto de 1955 (modificada por la Orden de 24 de marzo de 1966).



### III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. De los antecedentes consignados se deduce la de una situación compleja. De un lado, estamos ante un bien de servicio público, que cumple con el concepto de esta clase de bienes recogido en el artículo 4 del RBEL, *“Son bienes de servicio público los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades locales, ... y, en general, cualesquiera otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos.”*, (en términos similares el artículo 74.2 del TRRL) al estar destinado a la prestación de un servicio público, el Centro de Salud, y que, además, figura inscrito con dicha calificación en el inventario de bienes del Municipio. Y de otro, resulta que el régimen que aparentemente (como se verá más adelante) sigue su utilización es el arrendamiento que, conforme a lo establecido en el artículo 92.1 del RBEL, es propio de los bienes patrimoniales (modalidad que es asimismo prevista por el artículo 83 del TRRL), escapando a las modalidades que corresponden a los bienes de servicio público que, por la remisión que realiza al respecto el artículo 74.2 de la norma citada, son las precisadas en el RSCL, en el que por cierto se regula en los artículos 113 y 138 y siguientes el arrendamiento de servicios, pero como forma de gestión indirecta de los servicios, que nada tiene que ver con el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2º. Con esta peculiar situación, el Ayuntamiento debe recabar la documentación y los antecedentes jurídicos relativos a la construcción del centro (convenio, resolución o cualquier otro acto o acuerdo, relativos a la ejecución de la inversión o de su financiación), por ver si contiene alguna regulación específica o compromiso aceptado por cualquiera de las partes en la que se establezcan procedimientos o criterios que deban seguirse al respecto y, en tal caso, acatarlos, sin perjuicio de que, si los entiende perjudiciales a sus intereses, inste su resolución.

Ante la carencia de tales antecedentes, o una vez constatado que los mismos nada determinan al respecto, habría lugar para la aplicación la regulación específica en la materia, contenida en la Orden de 3 de agosto de 1951, sobre edificaciones destinadas a Centros primarios de Higiene Rural y vivienda del Médico (modificada por la Orden de 24 de marzo de 1966). En relación con dicha Orden ha tenido ocasión de pronunciarse el Tribunal Supremo en la Sentencia de 25 de noviembre de 1992 (doctrina que recoge en términos similares la Sentencia nº 291, de 10 de marzo de 2001 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón), sentando en los fundamentos de derecho primero, segundo y tercero la doctrina que se transcribe a continuación:

*“Primero.- ... lo verdaderamente decisivo no radicaba en si el Ayuntamiento tenía o no derecho a exigir un canon por la ocupación de la casa vivienda del médico apelado, que, siendo propiedad de aquél, estaba adscrita a un servicio público en la actualidad a cargo del Servicio Andaluz de la Salud de la Comunidad Autónoma de*



---

Andalucía sino, simplemente, a quien podía reclamarlo y cuál era la base para cuantificar su importe.

**Segundo.-** Tales interrogantes están resueltas por la Orden de 3 de agosto de 1951, del entonces Ministerio de la Gobernación, en la que, después de declararse que "las casas construidas con subvención del Ministerio y otras Corporaciones o entidades para Centros primarios de Higiene rural, con vivienda para el Médico de Asistencia Pública domiciliaria serán propiedad del Ayuntamiento o pueblo en que radiquen cuando éstos hayan aportado el terreno en que se hayan edificado" -como en este caso ocurre-, se explica con precisión que tal atribución de dominio no obsta para que "el régimen de disfrute de dicha vivienda, así como la fijación y aplicación del canon que por ella ha de satisfacer el médico que la ocupa quedará sujeto a las reglas siguientes", entre las que, por lo que ahora interesa, figura la de que tal fijación constituye una de las atribuciones de la Junta a que la Orden hacía referencia, de la cual el Alcalde de la correspondiente localidad sólo era uno de los varios componentes; pero, aunque, a efectos puramente dialécticos, se pudiera o quisiera entender que esa norma se hallaba superada por el principio de autonomía municipal proclamado por el artículo 140 de la Constitución, éste no puede aplicarse tan absoluta e incondicionalmente que se proyecte respecto del régimen jurídico, organización y sistema de actuación de los servicios de un Organismo distinto y del personal adscrito a éstos; en este caso la Comunidad autónoma y a su personal facultativo o laboral; de donde se infiere, por una parte, en el aspecto subjetivo, que la Corporación municipal, por lo menos unilateralmente, no podía fijar tal canon ni tampoco reclamar su importe a quien no estaba ligado con ella por ningún vínculo funcional ni de cualquiera otra clase, sino, precisamente, de la Administración gestora del servicio.

**Tercero.-** Y, en el aspecto objetivo, como acertadamente hacia ver el recurrente, aunque por cualquier circunstancia fuera competente la Corporación Municipal para la fijación del canon, esta hipotética asunción de competencia tampoco podía comportar una discrecionalidad en la cuantificación del mismo, ni siquiera la mas concreta de que, respetando el porcentaje que dicha Orden establecía, tomar como base un factor distinto del también expresamente establecido por ella, tanto en cuanto a la determinación inicial de aquél como en la de sus posteriores incrementos; lo que, proyectado al caso que nos ocupa, significa que era irrelevante cuál fuera el valor asignado al "inmueble" en el Inventario municipal cuando no coincidiera con el "coste total del inmueble", es decir, lo que "costó" construirlo, y tal condición no se da, puesto que, precisamente cuando se interesó de la Corporación municipal que se acreditara tan esencial extremo, esto no pudo cumplimentarse porque, según se expresaba, se carecía de datos sobre los que poder informar, y lo mismo hay que entender en cuanto al impropio procedimiento por el que, según el Acuerdo impugnado, se incrementaría el importe del canon, porque, sin poder negar el incremento se hallaba previsto en tan repetida Orden, según esta no podía determinarse en función de los índices determinados por el Instituto Nacional de Estadística, sino "en la cantidad necesaria para cubrir los gastos de contribuciones e impuestos que afecten a la vivienda, así como



*los de entretenimiento y servicios, si los hubiere"; conviniendo dejar claro desde ahora, a fin de evitar cualquier interpretación distinta en el caso de que esta cuestión se replanteara ante los Tribunales, que acertadamente se cuidó en la Orden de distinguir el "coste total del inmueble" para la fijación de canon, y los tributos y dispendios que exclusivamente correspondieran a la vivienda y no a la totalidad del edificio; y, como la Sala sentenciadora se atuvo con todo rigor a tan específica problemática y consiguiente normativa, procede que su decisión se confirme.""*

Del contenido de la Orden de 3 de agosto de 1955 y su modificación y de la doctrina transcrita, se extraen las siguientes conclusiones:

1. La atribución del dominio de la vivienda al Ayuntamiento no obstaculiza la determinación de ciertas reglas en cuanto al régimen de disfrute de la misma y a la fijación y aplicación del canon que haya de satisfacer el ocupante.
2. Se puede considerar superada la existencia de la comisión encargada de determinar quién haya de ser el médico ocupante y el importe del canon, lo que no faculta al Ayuntamiento a tomar unilateralmente y de forma totalmente discrecional tales decisiones, sino que está obligado a seguir las reglas establecidas en la tan citada Orden.
3. La determinación del canon mensual de ocupación de la vivienda se realizará tomando como base el 2 por 100 del coste total de la construcción de la vivienda.
4. Determinado el importe inicial de canon mensual, puede ser incrementado en la cantidad necesaria para cubrir los gastos de contribuciones e impuestos que afecten a la vivienda, así como los de entretenimiento y servicios, si se hubieran producido.

De lo expuesto, y como punto de partida, debe el Ayuntamiento acudir al procedimiento previsto en dicha norma, esto es, recabar los antecedentes de la construcción del "Centro Primario de Higiene" y a la vista de los mismos establecer el coste correspondiente a las dependencias propias de la vivienda del médico y aplicar sobre dicho coste y como límite el porcentaje reseñado (2 por 100), sobre el que podrá determinar el canon inicial. Una vez determinado el importe del canon, podrá incrementarlo en la cuantía que resulte necesaria para hacer frente a los que el Ayuntamiento haya de soportar sobre el mismo (impuestos o tasas de cualquier clase, suministros, reparaciones, etc.), incremento que podrá aplicar siempre que se alteren tales gastos.

La tramitación del expediente debe llevarse a cabo dando cuenta al interesado de cada una de las actuaciones indicadas, al objeto de que pueda formular alegaciones. Concluido el expediente, el órgano que corresponda en virtud del reparto de atribuciones que en materia de disposición de bienes realiza la Disposición Adicional



---

Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, dictará el correspondiente acuerdo o resolución que ponga fin al procedimiento, del que se dará traslado al interesado, con indicación de los recursos que procedan.

3º. Por último, resta reiterar que, habida cuenta que el bien en cuestión, por su calificación como bien de servicio público escapa al régimen de utilización de los bienes patrimoniales, en modo alguno son de aplicación las normas civiles propias de la institución del arrendamiento, regulado en la LAU, salvo que, previos los trámites preceptivos, previstos en los artículos 81 de la LBRL y 8 del RBEL, se proceda a su desafectación, si se dan las razones de oportunidad y legalidad que tales preceptos exigen, y ello siempre y cuando que el Ayuntamiento no tenga directamente asumido algún compromiso al respecto.

En tal sentido, si bien en relación con las viviendas de maestros, el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sentencia de 9 de enero de 1998, declara la conformidad a derecho del acuerdo del Ayuntamiento, por el que se procede a la desafectación de servicio público de viviendas de maestros, declarando su naturaleza de bienes patrimoniales de carácter urbano, incluso sin necesidad de autorización, cuando no hay norma con rango de ley que la exija, lo que fundamenta en los siguientes términos: *"... se trataba de disposiciones de carácter reglamentario, por lo que resulta indudable que esa forma de control sobre el Ayuntamiento venía establecida en normas de rango jerárquico inferior al de Ley que exige el art. 8.1 Carta Europea de Autonomía Local de 15 de octubre de 1985, y por ello es ilegal la exigencia de esa previa autorización desde el momento de entrada en vigor de aquélla por atentar contra el principio de reserva constitucional o legal establecido en la misma."* Abundando en lo expuesto, la Sentencia nº 1044/2000, de 15 de diciembre, del Tribunal Superior de Justicia de Murcia da por válidos los acuerdos municipales sobre desalojo y lanzamiento de los ocupantes de la vivienda del médico, con el fin de proceder a la construcción de un nuevo centro de salud.

Tramitado el expediente de desafectación y calificada la vivienda del médico como bien patrimonial y una vez libre de cargas el mismo, el Ayuntamiento estará en condiciones de tramitar el correspondiente expediente de arrendamiento que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 92 del RBEL, se realizará siguiendo la normativa reguladora de la contratación administrativa, siendo preceptiva la subasta cuando el plazo del arrendamiento sea superior a cinco años o el precio exceda del 5 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto. Por lo que respecta a la determinación del precio, el apartado 2 del precepto citado impone que el canon anual no será inferior al 6 por 100 del valor en venta del bien.

Badajoz, febrero de 2012.