

**ASUNTO:** *“Informe relativo a la posibilidad de resolver contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda suscrito por Ayuntamiento”.*

**0107/22**

EP

**\*\*\*\*\***

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición de la Sr/a. Alcalde/sa-  
Presidente/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, se emite el presente

## **INFORME**

### **I. ANTECEDENTES**

Con fecha \_/\_/\_\_, tiene entrada en el Registro de la Diputación Provincial de Badajoz solicitud de asistencia técnico-jurídica del Alcalde de la localidad de \_\_\_\_\_ relativa a la posibilidad de que por parte del Ayuntamiento se proceda a la resolución del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda habitual suscrito con particular. Aporta:

- . Pliego de cláusulas administrativas particulares que rigieron la selección del arrendatario.
- . Contrato de arrendamiento suscrito el \_/\_/\_\_.
- . Resolución de la Alcaldía de \_/\_/\_\_ ordenando la paralización del expediente y dejar sin efecto el pliego de cláusulas administrativas particulares para el arrendamiento de vivienda y ordenando la prórroga hasta el mínimo legal establecido.

### **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

1. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. LRRL
2. R.D. Leg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local. TRRL

3. Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
4. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
5. Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
6. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
7. R.D. 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.
8. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
9. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
10. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
11. Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
12. Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

### **III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

#### **I. De la naturaleza el contrato y del procedimiento de adjudicación de viviendas sociales**

El artículo 83 del R.D. Leg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local establece que el arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá , en todo caso, por las normas jurídico públicas que regulen la contratación. En el mismo sentido el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

El artículo 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

---

determina que los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado.

Esta cuestión relativa a la naturaleza administrativa o privada resulta relevante a los efectos de determinar la jurisdicción competente para enjuiciar su legalidad o las cuestiones litigiosas que deriven del mismo. La Sentencia del Supremo de 6 de Abril de 1987 afirma que “el contrato de arrendamiento solo pierde su naturaleza civil o mercantil, cuando así lo declare una ley, por su directa vinculación al desenvolvimiento regular de un servicio público y por revestir características intrínsecas que hagan precisa una especial tutela del interés público para el desarrollo del contrato...”.

La forma de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes y servicios patrimoniales entre los que se encuentra como hemos referido el arrendamiento de bien inmueble para uso de vivienda habitual, será el concurso en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Si bien los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad, la adjudicación del contrato se puede realizar, como es el caso objeto de estudio, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación de carácter social, los cuales permiten que las Entidades Locales puedan valorar motivaciones de índole social que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica.

Así en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rigió la adjudicación de la vivienda propiedad del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, se estipularon como criterios de valoración la renta mensual, el encontrarse en situación de precario, estar sometido a un procedimiento judicial de desahucio, así como circunstancias

---

económicas y personales de la unidad familiar.

## **II. De la situación derivada de la situación de pandemia y las consecuencias en la duración de los contratos de arrendamientos.**

Es objeto de consideración en este informe la posibilidad de resolver un contrato de arrendamiento de vivienda social suscrito el \_\_/\_\_/\_\_. A estos efectos se ha de señalar que si bien el pliego que rigió la adjudicación preveía una duración de un año con el carácter de improrrogable, resultaba de aplicación la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas que establecía, que modifica el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos estableciendo una duración mínima obligatoria de tres años a voluntad del arrendatario:

*“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”.*

Conforme con esta previsión, con fecha \_\_/\_\_/\_\_ se notifica formalmente al arrendatario que, con independencia de la previsión contenida en el pliego, la fecha de finalización del contrato sería el \_\_/\_\_/\_\_.

Consta en el expediente que miembros de la policía local de la localidad se personaron por dos ocasiones una vez extinguido el contrato en la vivienda de titularidad municipal (octubre y noviembre de 20\_\_) a los efectos de constatar la permanencia del arrendatario que sigue ocupando el inmueble, así como escrito del Gabinete Jurídico de esta Institución de \_\_/\_\_/\_\_, en la que se le insta a que proceda al abono de las cantidades pendientes en concepto de alquiler, y a que abandone la vivienda poniéndola a disposición de la entidad local en las mismas condiciones en las que se le entregó.

En este punto resulta necesario referir el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. Esta disposición legal

---

recoge una serie de medidas extraordinarias aplicables a situaciones de vulnerabilidad económica y social que, en esencia, suponen prorrogar hasta el **28 de febrero de 2022**, algunas de las medidas adoptadas para dar cobertura a dichas situaciones de vulnerabilidad en relación con la garantía de determinados suministros y el derecho a la percepción del bono social por parte de consumidores y determinados colectivos vulnerables, establecidas en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, así como de determinadas medidas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda, contenidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Así el referido Real Decreto-ley, en su artículo segundo, modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en los siguientes términos:

*“Uno. El artículo 1 queda redactado como sigue:*

*«Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*

*1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.*

*Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.*

*Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 28 de febrero de 2022.*

*2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.*

*3. Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.*

*4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 28 de febrero de 2022 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.*

*Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la*

---

*Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.*

*5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.*

*Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica.»*

Con base en esta previsión normativa el contrato de arrendamiento objeto de este informe, que se considera extinto desde \_\_/\_\_/\_\_ y la Administración está legitimada para iniciar acciones judiciales para recuperar su posesión, el arrendatario está legitimado para solicitar la suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilita encontrar una alternativa habitacional, debiendo declarar el juez la suspensión. Esta medida, establecida con carácter extraordinario y temporal dejará, en todo caso, de surtir efecto, el 28 de febrero de 2022 de conformidad con las previsiones contenidas en el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre citadas.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Con base en las consideraciones expuestas, es parecer de quien suscribe que:

**PRIMERO.-** El contrato de arrendamiento de vivienda suscrito el pasado \_\_/\_\_/\_\_ entre el Alcalde presidente del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ y el adjudicatario de la vivienda tras el pertinente concurso, expiró el pasado \_\_/\_\_/\_\_, esto es, transcurridos tres años desde su firma.

**SEGUNDO.-** Que no obstante lo anterior, y dado que el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, establece la suspensión de los procedimientos de desahucio hasta \_\_/\_\_/\_\_, sería esa la fecha en la que se podrían iniciar acciones judiciales a los efectos de reclamar el importe de las cantidades adeudadas en concepto de alquiler y el desalojo de la vivienda.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, 2022