



FC

ASUNTO: Contratación Pública**Duración de contrato de arrendamiento de parcelas rústicas, propiedad de Ayuntamiento y con el carácter de bienes de propios del mismo****Octubre 2007/087****I. ANTECEDENTES:**

- Con fecha 6 de febrero de 2004 el Pleno del Ayuntamiento de XXXXX adopta, entre otros, el acuerdo de aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que van a regir para el arrendamiento de diversas parcelas rústicas propiedad del Ayuntamiento, catalogadas como bien de propios en el Inventario de la Entidad Local.
- En el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) del día 3 de marzo de 2004 se publicó el correspondiente Anuncio de Licitación.
- No consta en la documentación aportada que la arrendataria presentara recurso reclamación de algún tipo contra el PCAP.
- La hoy arrendataria presentó oferta en el proceso de licitación, acordándose por el Pleno de la Corporación de fecha 22 de marzo de 2004 la adjudicación provisional a favor de aquella del contrato de arrendamiento de las parcelas referenciadas.
- Con fecha 1 de abril de 2004 el Pleno acuerda la adjudicación definitiva de mencionado contrato a favor de la licitadora, hoy reclamante.
- Ese mismo día, 1 de abril de 2004, se suscribe contrato de arrendamiento de las parcelas rústicas entre Ayuntamiento y Arrendatario.
- El 1 de octubre de 2007 la arrendataria presenta escrito ante el Ayuntamiento poniendo de manifiesto que la duración del contrato no es la convenida en el mismo, cuatro años, sino cinco; basando su reclamación en el art. 12.1 de la *vigente Ley de Arrendamientos Rústicos*.
- Con fecha 3 de octubre de 2007 el Ayuntamiento de XXXXX solicita de esta Oficialía la emisión del Informe sobre la cuestión interesada, es decir, duración del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mencionadas.

II. NORMATIVA APLICABLE

- Constitución española (CE)



- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.(RB)
- Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D. Legislativo 2/2000, de 16 de junio.(TRLCAP)
- Código Civil.(CC)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. (LRBRL).
- Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por R.D. Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL)
- Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

III. FONDO DEL ASUNTO

PRIMERO. CARÁCTER DEL CONTRATO- Estamos en presencia de un contrato de Derecho privado, tipificándolo así el artículo 5.3 del TRLCAP:

*"Los restantes contratos celebrados por la Administración **tendrán la consideración de contratos privados** y, en particular, **los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles.**"*

SEGUNDO. PREPARACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.-No obstante tratarse de un contrato de derecho privado, la preparación y adjudicación del mismo habrá de realizarse conforme a lo establecido en la normativa sobre contratación administrativa.

- Art. 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, de 13 de junio:

"El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales."

- Art. 9 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por R.D. Legislativo 2/2000, de 16 de junio:

"Los contratos privados de las Administraciones públicas se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas administrativas específicas, por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado. A los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, propiedades incorporables y valores negociables se les aplicarán, en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones públicas."

En tales términos ha operado el Ayuntamiento de XXXXX, habiendo instruido el preceptivo expediente de contratación.



TERCERO. DURACIÓN DEL CONTRATO.-Tratándose de la cuestión fundamental de la consulta planteada por el Ayuntamiento de XXXXX, debemos, en primer lugar, transcribir la cláusula segunda del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que rigen en la contratación de referencia:

"La duración del contrato de arrendamiento se fija en cuatro años."

Por razones obvias en el Anuncio de Licitación publicado en el BOP de 3 de marzo de 2004 se dice:

"2.-Objeto: Arrendamientos rústicos de las siguientes parcelas de regadío, por tiempo de cuatro años."

En consecuencia con los anteriores documentos del expediente de contratación, en la cláusula segunda del contrato suscrito entre ambas partes se dice:

"El presente contrato extiende su duración hasta el 31 de diciembre de 2007."

Argumenta la arrendataria para considerar que la duración del contrato ha de ser de cinco años y no de cuatro, tal como ha quedado establecido en el expediente de contratación, en el que libremente ella ha participado y resultado adjudicataria, que el artículo 12.1 de la "vigente Ley de Arrendamientos Rústicos" establece:

"1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor."

En efecto, como afirma la arrendataria la vigente Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos dispone lo transcrito en su artículo 12.1. Sin embargo debemos hacer las siguientes puntualizaciones al respecto:

1ª.-La mencionada Ley se publicó en Boletín Oficial del Estado (BOE) de fecha 27 de noviembre, y disponiendo su disposición final tercera:

"Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado."

Por tanto, con arreglo a la propia Ley 49/2003, la misma entró en vigor el 26 de mayo de 2004; es decir, mas de tres meses después de las aprobación del PCAP y casi dos meses después que la adjudicación y firma del contrato.

2ª.-La Disposición Transitoria primera de esta Ley 49/2003 -*Contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley*- establece:

Los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.



3ª.-Con arreglo al Artículo 53. del TRLCAP:

"Los contratos se perfeccionan mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación competente, cualquiera que sea el procedimiento o la forma de adjudicación utilizados."

Por tanto, de acuerdo con este precepto el contrato quedó perfeccionado con fecha 1 de abril de 2004, fecha en la que el órgano de contratación, Pleno, acordó la adjudicación del contrato. Siendo casualmente en esa misma fecha cuando se suscribe el contrato de arrendamiento entre ambas partes.

4ª.-Consecuentemente con todo lo anterior la "Ley vigente", tanto en el momento del inicio del expediente, como en su perfección, durante toda la vida de éste (Disposición transitoria primera de la Ley 49/2003) será la anterior Ley de Arrendamientos Rústicos, es decir, la Ley 83/1980, de 31 de diciembre.

Esta Ley, la Ley 83/1980, antigua Ley de Arrendamientos Rústicos dispone en su Disposición Adicional Cuarta:

"Quedan excluidos del ámbito de esta Ley los bienes comunales, los de propios de las Corporaciones Locales y los montes vecinales en mano común, cuyo disfrute, incluso en supuestos arrendatarios, se regulará por normas específicas".

5ª.-Según se acredita por certificado expedida por el Sr. Secretario de la Corporación, e incorporada al expediente de contratación, las parcelas rusticas objeto del contrato están **inscritas** en el **Libro de Inventario de Bienes y Derechos** de la misma como **bienes patrimoniales**. Por tanto le alcanzarán la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley 83/1980. Siendo su norma específica, en este caso, el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, el cual no impone límite mínimo para la duración de los contratos de arrendamientos, limitándose a decir en su art. 92.1:

"1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5% de los recursos ordinarios del presupuesto."

De este precepto se desprende que las Corporaciones Locales podrán suscribir contratos de arrendamientos inferiores a cinco años, ya que de otro modo no hubiera establecido esta distinción en cuanto al sistema y procedimiento de adjudicación.

6ª.-Pero a mayor abundamiento la propia *Ley vigente*, esgrimida por la arrendataria, es decir, la Ley 49/2003, dispone en su artículo 6:

"Quedan exceptuados de esta Ley:

e) Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se registrarán por sus normas específicas."



Concluyentemente con todo lo argumentado hasta aquí en este punto del informe, y quedando excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos (en las dos) los arrendamientos que recaigan sobre bienes de propios de las Corporaciones Locales, la duración del contrato en cuestión deberá ser la pactada, debiéndose rechazar la pretensión de la arrendataria de "anular" la cláusula de duración y entender que la misma ha de ser cinco años.

CUARTO. ACEPTACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL PLIEGO.-El Propio Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en su Cláusula XVI, referida al Modelo de Proposición, literalmente incluye como texto del modelo de Oferta el siguiente:

...1º.-Acepto todas y cada una de las condiciones figuradas en el pliego de condiciones."

Por su parte, el TRLCAP, en su art. Artículo 79 establece:

"1. Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de la licitación pública. Se sujetarán al modelo que se establezca en el pliego de cláusulas administrativas particulares. Su presentación presume la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas sin salvedad alguna."

Queda probado que la arrendataria conocía el Pliego del Cláusulas Administrativas Particulares por cuanto presentó oferta, ajustada al modelo del propio PCAP, tanto que resultó adjudicataria, depositó la garantía exigida y suscribió el contrato. No consta, por tanto, que en ningún momento de la tramitación del expediente, interpusiere recurso o reclamación alguna contra la cláusula del PCAP que regula la duración del contrato, asumiendo, con la firma del mismo, su contenido íntegro.

La presentación, extemporánea, de reclamación contra la duración del contrato, invocando por otra parte de manera errónea la legislación sobre arrendamientos rústicos, podemos calificarla como "*contraria a sus propios actos*". En este sentido es de destacar, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 2006 (RJ 2006/5989), y que por lo que al fondo del asunto interesa , dice

La Ley 13/1995, de 18 de mayo , de Contratos de las Administraciones Públicas regulaba los Pliegos de cláusulas administrativas particulares en el art. 50, y sobre el valor de los mismos existe una amplia y conocida Jurisprudencia de esta Sala que se refiere a la legitimación para impugnar esos pliegos por los adjudicatarios de los concursos regidos por aquellos. Así la jurisprudencia sostiene que el pliego de condiciones constituye la Ley del contrato, cuyas bases no impugnadas en tiempo y forma, tienen fuerza vinculante para las partes, si bien esa doctrina se matiza afirmando que ello sucede siempre que el pliego no vulnere el principio de legalidad o existan causas de nulidad que permitan su impugnación

Así en Sentencia de diecinueve de marzo de dos mil uno (RJ 2001, 2880)_afirmamos que «esta Sala Tercera ha recordado, en sentencia

de 6 de febrero de 2001, la consolidada doctrina jurisprudencial en cuya virtud el pliego de condiciones constituye la Ley del Concurso, debiendo someterse a sus reglas tanto el organismo convocante como quienes soliciten tomar parte en el mismo, especialmente cuando no hubieran impugnado previamente sus bases, pues, en efecto, si una entidad licitante se somete al concurso tal y como ha sido convocado, sin impugnar en ningún momento las condiciones y bases por las que se rija, tomando parte en el mismo, con presentación de su correspondiente oferta, y prestando su consentimiento tanto a las propias prescripciones de la licitación como a la participación de las restantes entidades, carecerá de legitimación para impugnarlo después, contraviniendo sus «propios actos», cuando no resulte favorecida por las adjudicaciones, que obviamente, pretendía

*Que el pliego es la Ley del concurso, y por ello del contrato, como nos recuerda la Sentencia citada, es una constante de nuestra jurisprudencia, de modo que su aceptación impide a posteriori impugnar sus determinaciones puesto que la presentación de la solicitud presupone la aceptación íntegra de las bases que de ese modo se consienten y alcanzan firmeza para quien las asume, **por lo que pugna con el principio de buena fe y lealtad que preside las relaciones jurídicas otra conducta, tanto más si la misma procede de quien además fue adjudicatario del contrato, que de ese modo conculca el principio que prohíbe ir contra sus propios actos***

Consecuentemente con ello deberá, también, rechazarse desde esta otra perspectiva la pretensión de la arrendataria de variar la duración del contrato.

IV. CONCLUSIONES:

1ª.-El contrato objeto de la consulta tiene la naturaleza de contrato de derecho privado, en contraposición a los llamados contratos administrativos. Debiéndose, no obstante, realizar su preparación y adjudicación conforme a las normas sobre contratación administrativa. Procedimiento que ha seguido la Administración solicitante del presente informe.

2ª.-La normativa sobre arrendamientos rústicos vigente tanto en el momento de la aprobación del expediente, como de la adjudicación del contrato, así como en el de firma del mismo, es la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, la cual excluye de su ámbito de aplicación los contratos de arrendamientos que tengan por objeto bienes de propios de las Corporaciones Locales, como es el caso que nos ocupa. A mayor abundamiento, la actual Ley de Arrendamientos rústicos establece idéntica exclusión.

3ª.-Por el principio de prohibición de ir contra los propios actos, no resulta procedente que quien conoció el PCAP, presentó oferta, suscribió contrato y no habiendo reclamado en ningún momento por la causa que ahora trae, debe rechazarse igualmente la pretensión de la arrendataria.

4ª.-Como resumen, la duración del contrato será la pactada en el documento contractual, debiéndose dictar por el órgano de contratación resolución o acuerdo de rechazo de la pretensión de la arrendadora, motivándola en lo argumentado en



el presente informe. El resultado de la resolución o acuerdo deberá notificarse a aquella, con indicación de que la misma es definitiva en vía administrativa y expresando los recursos y los plazos que contra ella podrá interponer con arreglo a la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común