



ASUNTO: CONTRATACIÓN/DERECHO PRIVADO

**Posibilidad de resolución de contrato privado:
arrendamiento rústico.**

163/13

FC

INFORME

I HECHOS. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de XX suscribió en marzo de 2000 con la empresa XX MÓVIL (hoy XX) contrato para el arrendamiento de finca rústica. Se nos plantea la posibilidad de resolución del mismo

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por RD legislativo 2/2000.
- Código Civil



III. FONDO DEL ASUNTO

El artículo 5.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), aprobado por RD legislativo 2/2000, norma de aplicación en la fecha del contrato de referencia, considera a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles como contratos de derecho privado:

“3. 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, propiedades incorpóreas y valores negociables, así como los contratos comprendidos en la categoría 6 del artículo 206 referente a contratos de seguros y bancarios y de inversiones y, de los comprendidos en la categoría 26 del mismo artículo, los contratos que tengan por objeto la creación e interpretación artística y literaria y los de espectáculos.”

En cuanto al régimen jurídico de los contratos privados, el artículo 9 del TRLCAP establece lo siguiente:

“1. Los contratos privados de las Administraciones públicas se registrarán 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.

2.

3. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en los contratos privados. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.”



Según se indica en el propio contrato, estamos ante una finca rústica. Debe recordarse que con arreglo al artículo 6.e) de la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, se exceptúa de su ámbito de aplicación a los arrendamientos que afecten a bienes propios de las Corporaciones. Por tanto, los arrendamientos de bienes de las Corporaciones locales quedan sujetos al Derecho privado, y en concreto a las disposiciones del Código Civil, que define el arrendamiento de cosas diciendo que en tal contrato "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto" (artículo 1543).

Conforme a lo establecido en el artículo 1554 del CC el arrendador está obligado a "A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.". Por consiguiente, si no existe causa que justifique la resolución del contrato, el Ayuntamiento debe mantener, como exige el citado precepto, en el goce pacífico del arrendamiento hasta la fecha de finalización del contrato que, según se estipula en el propio contrato, lo será hasta el 31 de marzo de 2016.

Por contra, el arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 1555, está obligado:

1. A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
2. A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.
3. A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato

Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las dos partes el artículo 1556 del CC determina que "Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.". Acción de resolución que deberá ejercerse, tal como previene el citado artículo 9 del TRLCAP, ante la jurisdicción ordinaria: "El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes ".

Por consiguiente, y como **CONCLUSIONES**:

- 1ª. Es un contrato de arrendamiento de finca rústica.
-



2ª. Sus efectos y extinción se rigen por el CC, al no serle de aplicación la Ley de Arrendamientos Rústicos.

3ª. Si no hay causa de resolución el Ayuntamiento debe mantener en el goce pacífico del arrendamiento hasta la fecha de finalización del contrato.

4ª. Si existiera causa de resolución del contrato, debe instarse ante la jurisdicción ordinaria.

Badajoz, junio de 2013