



ASUNTO: BIENES/ARRENDAMIENTOS/PRESCRIPCIÓN DE DEUDAS

Arrendamiento de bienes inmuebles.

024/15

FC

INFORME

I. HECHOS. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de referencia somete a nuestro parecer la posibilidad aumento de la renta del alquiler de un bien patrimonial propiedad del Ayuntamiento.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Código Civil.
- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 13/1995, de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986.
- Texto Refundido de la disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por RD legislativo 781/1986



III. FONDO DEL ASUNTO

1. LEGISLACIÓN APLICABLE.-Siendo que el contrato fue suscrito en octubre de 1997, la normativa sobre contratación aplicable al mismo será la Ley 13/1995, de Contratos de las Administraciones públicas. Tratándose de un contrato de arrendamiento, la normativa a aplicar al contrato será la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

2. EL ARRENDAMIENTO DE BIENES PATRIMONIALES.-La habilitación normativa para llevar a cabo este tipo de negocio jurídico que permite la utilización por terceros de los bienes patrimoniales es la siguiente:

Artículo 83 del Texto Refundido de la disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por RD legislativo 781/1986:

El arrendamiento de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por las normas jurídico-públicas que regulen la contratación.

Artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986

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.

2. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes.

Como se observa, ambos preceptos regulan la figura del arrendamiento de bienes patrimoniales, sin bien, se limitan a establecer las normas para su preparación y adjudicación, cuestión que analizaremos en otro punto de este informe.

Aunque incardinado en este informe pudiera parecer una cuestión menor, nos detendremos, siquiera sucintamente, al carácter de este tipo de contratos, el



arrendamiento de bienes patrimoniales de titularidad de las Corporaciones Locales.

En la doble clasificación de los contratos, administrativos o privados, que efectúa la Ley 13/1995, de Contratos de las Administraciones Públicas (LCAP) es claro que el art. 5.3 posiciona al contrato de arrendamiento entre estos últimos, es decir, como contrato de derecho privado, quizás motivado por el carácter privado de los bienes sobre los que los que recae este negocio jurídico:

“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 207 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.”

No obstante, la Jurisprudencia que precede a esta norma, sólo de forma condicionada admite esta conclusión:

STS de 8 de marzo de 1986, que afirma que la naturaleza jurídica de este contrato debe pivotar en la causa del contrato:

«Cuando éste se encuentre directamente vinculado al desenvolvimiento regular de un servicio público, o, cuando revista características intrínsecas que hagan precisa una especial tutela del interés público para el desarrollo del mismo».

STS de 6 de abril de 1987, que igualmente concluye afirma que

...el 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, de acuerdo con el art. 112.3 TRRL.



Pero fuera de estos casos, excepcionales, la jurisprudencia es unánime respecto a la consideración del carácter privado de estos contratos. Así, la STS de 9 de octubre de 1997, la STSJ de Andalucía, Granada, de 11 de noviembre de 1996, la STSJ de Cantabria de 18 de marzo de 1997 y la STSJ de Navarra de 20 de enero de 1998.

Esta consideración previa sobre la que hemos creído oportuno detenernos, va más allá de lo puramente doctrinal para convertirse en una cuestión de trascendencia práctica de suma importancia, pues ello afecta no solo a la normativa reguladora de estos contratos sino también a la elección de la jurisdicción que resulta competente para enjuiciar su legalidad. Consecuentemente con ello, de esta circunstancia se extrae la tesis de los actos separables.

En primer lugar, su “preparación y adjudicación” se regirán por el Derecho administrativo, tal como previene los arts. 83 del TRRL, 92 del RBCL, ya transcritos y el art. 9.1 de la LCAP:

Artículo 9.1 de la LCAP

“1. 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 incorpóreas 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.”

La causa que el legislador ha buscado para justificar esta regulación quizás la constituya el hecho de que, aunque se trate de actividad privada de la Administración, ésta no deja de ser Administración lo que le imprime un cierto carácter administrativo necesaria e inexcusablemente o, si se quiere, un obligado acatamiento a ciertas normas de ius cogens que no le está permitido desconocer. Hay determinadas reglas que la regulan, la limitan y la condicionan de forma indisponible e innegociable, y esas reglas no son otras que las del Derecho Administrativo. Por tanto, todo lo que tenga que ver con preparación y



adjudicación de un contrato privado de la Administración le corresponde su conocimiento a la Jurisdicción contencioso-administrativa (artículo 9.3 de la LCAP).

En segundo lugar está la cuestión de “los efectos y extinción” de estos contratos, que son puramente de carácter civil y por tanto será esta jurisdicción la competente para conocer de las controversias surgidas en la ejecución y/o extinción del contrato.

Art. 9.3 TRLCAP.

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.

3. LA ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.-En el contrato de arrendamiento suscrito entre el Ayuntamiento y el particular no se establece ninguna cláusula sobre la actualización de la renta. No obstante, el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), establece lo siguiente:

“1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el



arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.”

Conforme a la cláusula segunda del contrato suscrito entre ambas partes, la renta queda fijada en 15.000 pesetas mensuales, es decir, 90,151 euros mes.

Siendo que el contrato fue suscrito en octubre de 1997, ésta ha sido la evolución de la renta mensual hasta octubre de 2014:

PERÍODO	% VARIACIÓN IPC	VARIACIÓN RENTA €	RENTA ACTUALIZADA €
10/1998 a 10/1999	2,5	2,25	92,40
10/1999 a 10/2000	4,0	3,69	96,10
10/2000 a 10/2001	3,0	2,88	98,98
10/2001 a 10/2002	4,0	3,95	102,94
10/2002 a 10/2003	2,6	2,67	105,62
10/2003 a 10/2004	3,6	3,80	109,42
10/2004 a 10/2005	3,5	3,83	113,25
10/2005 a 10/2006	2,5	2,83	116,08
10/2006 a 10/2007	3,6	4,17	120,26
10/2007 a 10/2008	3,6	4,33	124,59
10/2008 a 10/2009	-0,7	-0,87	123,72
10/2009 a 10/2010	2,3	2,84	126,56
10/2010 a 10/2011	3,0	3,79	130,36
10/2011 a 10/2012	3,5	4,56	134,92
10/2012 a 10/2013	-0,1	-0,13	134,79
10/2013 a 10/2014	-0,1	0,13	134,65

Por consiguiente, la renta mensual que debe exigirse desde octubre de 2014 es de 134,65 euros.



4. EXIGIBILIDAD DE DEUDAS POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS. PRESCRIPCIÓN DE DEUDAS.-Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 de la LAU, en defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo. Por tanto, no sólo es exigible el pago de la renta actualizada, sino las deudas por actualización de rentas no abonadas.

Ahora bien, el artículo 1966 del Código Civil dispone lo siguiente:

“Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

1. La de pagar pensiones alimenticias.
2. La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.
3. La de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves”

Consiguientemente con ello han prescrito las acciones para exigir el pago de deudas por actualización de rentas anteriores a los últimos cinco años. Pudiéndose sólo exigir el pago de las correspondientes a los últimos cinco años. Deudas que aproximadamente, y a falta de un cálculo exacto de la misma, ascienden a fecha de hoy a una cantidad próxima a los 2.400 euros. Exigencia que de no atenderse previo requerimiento deberá realizarse ante la jurisdicción civil.

5. ELEVACIÓN DE RENTAS POR MEJORAS.-Además de la actualización de rentas en los términos que hemos visto, la LAU contempla la posibilidad de su elevación por mejoras. Así, el artículo 19 de esta norma establece al respecto lo siguiente:

“1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras



incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.”

Por consiguiente, siendo que ese Ayuntamiento ha realizado obras de mejora en el inmueble objeto de arrendamiento, podrá elevarse la renta, actualizada, en los términos que el mencionado artículo 19 de la LAU establece.

Badajoz, marzo de 2015