



ASUNTO: CONTRATOS/ARRENDAMIENTO

Finalización contrato de arrendamiento de finca rústica.

208/2015

F

INFORME

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

En octubre de 2011 se formaliza contrato de arrendamiento de la Dehesa Boyal con una duración de cuatro años con carácter improrrogable. El arrendatario se niega a abandonar la finca en la fecha indicada en el contrato argumentando que no se le ha realizado el preaviso que exige la Ley de Arrendamientos Urbanos.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público
- Código Civil

III. FONDO DEL ASUNTO

1. **NORMATIVA APLICABLE Y TIPO DE CONTRATO.**-Siendo que el contrato fue suscrito el 11 de octubre de 2011, debe tenerse en cuenta que la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por RD legislativo 3/2011, dispone que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y*



régimen de prórrogas, por la normativa anterior." Por consiguiente, deberemos de estar a lo dispuesto en la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público (LCSP), Así, su artículo 4.1. p) determina que los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. Asimismo, dispone el artículo 20.2 de la LCSP que los contratos privados se regirán en cuanto a sus efectos y extinción por el derecho privado.

2. EXCLUSIÓN DE ESTE CONTRATO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.- De conformidad con lo establecido en el artículo el artículo 6 apartado e) de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR): "Quedan exceptuados de esta ley; los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se regirán por sus normas específicas".

Consecuencia de lo anterior es que no será de aplicación a este contrato el artículo 12 de la LAR, y más en concreto su apartado tercero: "*3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.*"

3. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO. DESALOJO DE LA FINCA.- De conformidad con reiterada jurisprudencia del TS, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 7ª de 19 de marzo de 2001) el pliego de cláusulas administrativas particulares de los contratos que celebren las administraciones públicas, constituyen la propia ley del contrato.

Asimismo, téngase en cuenta que de conformidad con lo establecido el artículo 129.1 de la LCSP "*Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y su presentación supone la aceptación*



incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna". Por consiguiente, siendo que en la cláusula sexta del Pliego se establece que la duración de este contrato será de cinco años, duración que queda igualmente recogida en la cláusula tercera ("El contrato tiene una duración de CINCO AÑOS a contar desde el XX-09-2010 al XX-09-2015, según lo establecido en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, que ha de regir el arrendamiento del bien."), ésta será y no otra que supere dicho plazo y sin que, no siendo de aplicación la LAR, deba preavisarse la finalización del contrato con una antelación de un año ni aplicarse la prórroga forzosa en caso de no darse este preaviso. Prórroga que, no prevista en el pliego de cláusulas (ley del contrato) supondría una modificación no amparada por los principios de la contratación pública establecidos en el artículo 1 de la LCSP, entre ellos el de igualdad de trato, por cuanto si los demás licitadores, e incluso aquellos que no llegaron a licitar, hubiesen conocido esta posibilidad de prórroga del contrato, quizás ahora no estaríamos ante el mismo adjudicatario-arrendatario.

Por otra parte, téngase en cuenta que el artículo 1256 del Código Civil establece que "*La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*"; y por tanto, la duración de los contratos de arrendamientos no pueden dejarse a la libre voluntad del arrendador; cosa que se produciría si llegado el vencimiento establecido el arrendador considera prorrogado el contrato y no abandonase la finca a la fecha convenida.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que el artículo 1258 del Código Civil establece que "*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.*"

En consecuencia, siendo meridianamente clara la cuestión relativa a la duración del contrato y su imposibilidad de prórroga establecida en la cláusula sexta del pliego (La duración del contrato de arrendamiento se fija en CINCO años, improrrogable."), en modo alguno este contrato extenderá su vigencia más allá del día XX de



septiembre de 2015; debiendo, a esa fecha, quedar expedita la finca y a disposición del Ayuntamiento.

4. JURISDICCIÓN COMPETENTE. DEMANDA DE DESAHUCIO.- Dispone el artículo 21.2 de la LCSP que *"El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados"*. Consiguientemente con ello, en caso de no abandonar la finca en la fecha fijada, y dado que nos encontramos ante un contrato privado, deberá el Ayuntamiento presentar demanda de desahucio, instando, asimismo, la indemnización de los daños y perjuicios irrogados por la negativa a abandonar la finca en fecha establecida.